

РАЗПОРЕЖДАНЕ

гр. София, 8 декември 2025 г.

С разпореждане от 24.11.2025 г. на председателя на Върховния касационен съд е образувано тълкувателно дело № 5/2025 г. на ОСГТК по въпроса:

„Изцяло или частично е нищожен, сключен от етажнен собственик с юридическо или физическо лице, договор за поддръжка и управление на общи части в сграда в режим на етажна собственост и на незастроената част от поземления имот, в който има изградени и съоръжения, алеи, площадки, басейни и други?“

След проведено на 01.12.2025 г. подготвително заседание, в изпълнение на задълженията си, произтичащи от чл. 7.1. от Правилата за приемане на тълкувателни решения на ОСГК, ОСТК и ОСГТК на ВКС (Правилата), определената с разпореждането от 24.11.2025 г. комисия е счела, че действително е налице противоречива практика на състави на ВКС, поради което направеното предложение за приемане на тълкувателно решение е допустимо.

С решение № 80/04.11.2021 г. по гр. д № 1213/2020 г. на ВКС, VI г.о., е даден отговор на въпроса: „Договаряне по въпроси, уредени в чл. 51 ЗУЕС, включително и наред с други, в договор по чл. 2 ЗУЕС, сключен от индивидуален собственик на обект в сграда, която не е в жилищен комплекс от затворен тип по т. 3 от ДР на ЗУЕС, водят ли до нищожност на договора?“. В съдебния акт е прието, че уговорки в договор по чл. 2 ЗУЕС, сключен от индивидуален собственик на обект в сграда в режим на етажна собственост, която не е в жилищен комплекс от затворен тип по § 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС, по въпроси, уредени в чл. 51 ЗУЕС, са нищожни на основание чл. 26, ал. 1, предл. 1 ЗЗД, поради противоречие с материалния закон, независимо дали договорът урежда и други въпроси, извън изключителната компетентност на ОС на етажните собственици. Развити са съображения, че разпоредбите на ЗС и ЗУЕС уреждат по ясен и императивен начин обществените отношения, свързани с управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, както и правата и задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или на части от тях. Процедурата за вземане на решенията за управление на етажната собственост е специална, като изрично са регламентирани начинът на свикване на общото събрание, съставът, представителната власт, възможните форми за управление (чрез общо събрание или чрез сдружение на съсобствениците), начинът на свикване, редът за вземане на решения, предметната компетентност на органа на управление, а както и контролът за спазване на решенията. Въз основа на това е отречена възможността с двустранен договор между отделен етажнен собственик и трето лице да се уреждат отношения от компетентността на Общото събрание, в това число и по въпросите за разпределението на разходите за управление и поддръжане на общите части, които са уредени по императивен начин в разпоредбата на чл. 51 ЗУЕС. Като краен резултат с решението по делото сключеният от етажния собственик индивидуален договор е прогласен за нищожен изцяло, като е прието че в случая не може да се приложи разпоредбата на чл. 26, ал. 4 ЗЗД, според която нищожността на отделни части на договора не влече нищожност на целия договор, но само когато те са заместени по право от повелителни правила на закона или когато може да се предположи, че сделката би била сключена и без недействителните ѝ части. Посочено е, че валидността на отделни клаузи няма как да санира нищожните уговорки в същия договор.

В мотивите по съществува на спора, залегнали в решение № 122/06.11.2019 г. по т. д. № 1830/2018 г. на ВКС, I т.о., е прието че разпоредбата на чл. 2 ЗУЕС предвижда особена форма на управление на общите части на комплексите от затворен тип, която е специална по отношение на останалите норми от закона, касаещи управлението на етажната собственост и се отнася единствено до комплекси от затворен тип и само до управлението на общите части на същите. В съдебния акт е посочено, че режимът е

неприложим, когато етажната собственост не съдържа белезите на „жилищен комплекс от затворен тип“ - договорът за възлагане поддръжката и управление на общите части в тази хипотеза е нищожен поради противоречие със закона.

Друго становище е възприето в решение № 737/12.12.2024 г. по гр. д. № 3118/2023 г. на ВКС, II г.о., с което е даден отговор на въпроса: „Изцяло или частично е нищожен, сключен от етажен собственик с търговско дружество, договор за поддръжка и управление на общи части в сграда в режим на етажна собственост и на незастроена част от поземления имот, в който има изградени и съоръжения, алеи, площадки, басейни и др.?“. Прието е, че съгласно чл. 26, ал. 4 ЗЗД договор може да бъде само частично недействителен. Нищожността на отделни части на договора може да доведе до нищожност на целия договор, само ако не може да бъде заместена по право от повелителни правила на закона или ако не може да се предположи, че договорът би бил сключен без недействителната му част. Посочено е, че за сключването на индивидуални договори за поддръжка на общи части не е необходимо решение на общото събрание на етажната собственост /ОСЕС/, за разлика от случаите, когато общото събрание е взело решение по чл. 11, ал. 1, т. 11 ЗУЕС /редакция ДВ, бр. 57/2011 г./ за възлагане на дейности по поддържането на общите части на сградата на юридическо или физическо лице срещу възнаграждение, като общото събрание е определило и конкретни правомощия на управителния съвет (управителя) при сключване на такъв договор. Възможността да се възлага и управлението на общите части на професионален управител е въведена с изменението на чл. 11, ал. 1, т. 11 ЗУЕС (изм. ДВ, бр. 82 от 2023 г., в сила от 31.12.2024 г.), като до това изменение е предвидено, че само поддръжката на общите части може да се възлага с договор на външно лице. В решението е прието, че за разлика от договорите, сключени по решение на общото събрание и с мандат на управителния съвет /управителя/, индивидуалните договори не могат да изземват правомощия на общото събрание, т.е. договорите, сключени до влизане в сила на новата редакция на чл. 11, ал. 1, т. 11 ЗУЕС не могат да включват управление на общите части, което е правомощие на общото събрание. Клаузи в индивидуални договори, отнасящи се до управление на общи части, включително и относно начина на разпределение на дължимите такси за поддръжка и управление в индивидуални договори, без да е взето решение на ОСЕС, са нищожни поради това, че с тях се изземват изключителни правомощия на общото събрание на етажната собственост, които до 31.12.2024 г. не могат да се прехвърлят и на професионален управител дори по решение на ОСЕС.

Според мнозинството на съдебния състав обаче, с такива индивидуални договори, могат да се уговарят клаузи за поддръжка на общи части от отделен етажен собственик, ако той поема и възнаграждението за това. С такива договори не могат да се уговарят задължения на трети лица и да се обвързват останалите етажни собственици. Изложен е аргумент, че се касае до отделна дейност от управлението, насочена към запазване на общите части в добро състояние по смисъла на § 1, т. 13 от ДР на ЗУЕС. Посочено е също, че няма пречка с договора да се уреждат дейности, които са извън изключителната компетентност на общото събрание, като се уговарят клаузи за възмездно ползване на съоръжения, зелени площи и алеи, детски площадки, които са или не са общи части, както и услуги като например рецепция или охраняем паркинг. Подобни клаузи, които не създават задължения за трето лице и не изземват правомощия на общото събрание на етажната собственост, не са забранени от ЗУЕС и сочат на договор с комплексен предмет, включващ клаузи за наемно правоотношение, за изработка, за мандат и т.н. Такива клаузи в индивидуален договор между етажен собственик и изпълнител, осигуряващи поддържане на общите части в добро състояние или в по-люксов вид за сметка на отделен етажен собственик или осигуряващи възмездно за него услуги от изпълнителя или възможност за възмездно ползване на

съоръжения и площи, които не са обща част, не сочат на забранен от законите резултат и не са нищожни. Действителността им следва да се преценява съобразно правилото на чл. 26, ал. 4 ЗЗД, съгласно което нищожността на отделни клаузи не влече нищожност на договора, когато те са заместени по право от повелителни правила на закона или когато може да се предположи, че сделката би била сключена и без недействителните ѝ части.

Цитираното решение е подписано с особено мнение от член на съдебния състав, в което се сочи, че поддържането на общите части е част от дейността по управлението им. Поддържа се, че в хипотеза, в която към момента на сключване на договора в сградата в режим на етажна собственост не са конституирани, вкл. и при условията на § 3 от ПЗР на ЗУЕС, предвидените в нормативната уредба органи на управление (общо събрание и избран от него управител или управителен съвет), спазването на изискванията на чл. 169, ал. 1 ЗУТ може да бъде постигнато чрез сключване на индивидуални договори между собствениците на самостоятелни обекти и едно лице, което поема задълженията по поддържане на общите части, а подобни договори биха били нищожни, само ако изпълнители по тях са различни лица, тъй като само в тази хипотеза може да се приложи тълкуването, че никой от етажните собственици не може индивидуално да взема решение относно поддържането на общите части.

В заключение, становището на комисията е, че искането за постановяване на тълкувателно решение е допустимо. Доколкото създадената противоречива практика е в хипотези, касаещи индивидуални договори, сключени от етажнен собственик за поддръжка и управление на общи части в сгради в режим на етажна собственост, които не попадат в жилищни комплекси от затворен тип по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС /т.е. договори извън приложното поле на чл. 2 от ЗУЕС/, съобразно т. 7.1 от Правилата комисията по тълк. д. № 5/2025 г. предлага на ОСГТК на ВКС да преформулира поставения за тълкуване въпрос по следния начин:

„Изцяло или частично е нищожен договор с юридическо или физическо лице за поддръжка и управление на общи части в сграда в режим на етажна собственост, сключен от етажнен собственик, когато не се касае за собственик на обект от жилищен комплекс от затворен тип по § 1, т. 3 от ДР на ЗУЕС, ако договорът се отнася и за незастроена част от поземления имот, в който има изградени и съоръжения, алеи, площадки, басейни и други?“

По изложените съображения и на основание чл. 7 от Правилата за приемане на тълкувателни решения на ОСГК, ОСТК и ОСГТК на ВКС

РАЗПОРЕЖДАМ:

I. НАСРОЧВАМ тълкувателно дело № 5/2025 г. на ОСГТК на ВКС за разглеждане в закрито заседание на 22 януари 2026 г. от 14:00 ч. за преценка относно прередактиране на поставения въпрос, по който е констатирана противоречива практика.

Съдиите от Гражданската колегия и Търговската колегия на ВКС да бъдат уведомени за насроченото закрито заседание по делото.

II. Настоящото разпореждане да се публикува на вътрешния и външния сайт на ВКС, секция „Тълкувателни дела“.

ГАЛИНА ЗАХАРОВА

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ВЪРХОВНИЯ КАСАЦИОНЕН СЪД**