

УЧАСТНИЦИ И
ОТГОВОРНОСТ
ПРИ СДЕЛКИ С
ИМОТИ



Участници на пазара на имоти

- 1. Директни страни:
 - - продавач;
 - - купувач.
- 2. Представители на страните / не са задължителни участници/
 - - законни представители;
 - - договорни представители /пълномощници/.
- 3. Нотариус, съдия по вписванията и длъжностни лица-технически сътрудници.
- 4. Посредници /не са задължителни участници/
- 5. Консултанти /не са задължителни участници /: адвокати, архитекти, оценители и др.



ВЪПРОСИ:

- кой какво има право да изисква;
- кой какви задължения има;
- кой за какво носи отговорност;
- какъв е обемът на отговорността,
- как се реализира отговорността.



ПРЕКИ СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

- Обвързаност на страните по сделката.
- Промяна на страната по волята на страните по сключена сделка.
- Прекратяване съществуването на страна по сделката.



**Всяко едно задължение
на двете страни
трябва да е със срок
с ясни санкции при неизпълнение!**



ТРЕТИ ЛИЦА-ОБВЪРЗАНИ ОТ СДЕЛКАТА:

1. Придобиване на имот без участие на другия съпруг

/чл. 19 от Семейния кодекс/.

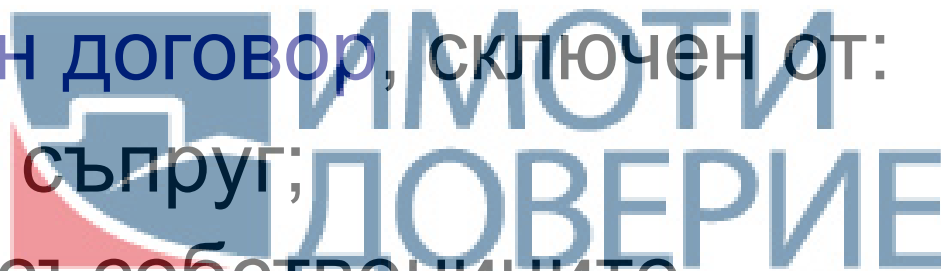
2. Поемане на задължения от единия съпруг

/чл. 25, ал. 2 от Семейния кодекс/ .

3. Наемен договор, сключен от:

- единия съпруг;

- част от съсобствениците.



ВЪПРОСИ ЗА СВОБОДАТА НА ДОГОВАРЯНЕ

- 1. Отлагане прехвърлянето на собствеността до плащане на цената.
- 2. Забрана спрямо купувача за разпореждане и обременяване на имота.
- 3. Договарянето в полза на трето лице при покупко-продажбата на имот.
- 4. Уговорка с право на изкупуване.
- 5. Освобождаващи клаузи.



Клаузи за неотговорност

Недопустимост на изключване на отговорността.

- 1/ за неотговорност при недостатъци.
- 2/ при съдебно отстранение.



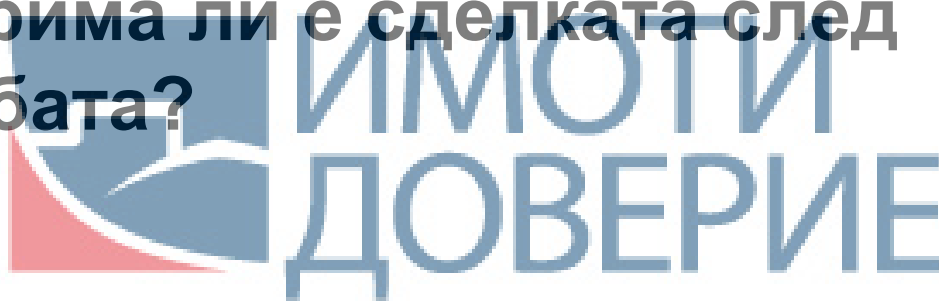
РИСКОВИ МОМЕНТИ ЗА ДВЕТЕ СТРАНИ ПРИ СДЕЛКА И ИМОТ:

1. **Действително** ли е породил правно действие подписаният договор?
2. Съществува ли **опасност в бъдеще** да се оспори сключената сделка?
3. Каква **отговорност** ще носи всяка от страните?



ОПАСНОСТИ ЗА КУПУВАЧА

- 1. Притежава ли продавачът правата, които прехвърля?
- 2. Има ли продавачът пълен обем на правото на собственост или
- имотът е обременен от права на трети лица?
- 3. Оспорима ли е сделката след продажбата?



РИСКОВЕ ЗА ПРОДАВАЧА:

- от злоупотреби с документи и лични данни;
- от неполучаване на цената.



ВЪЗМОЖНИ ПРОБЛЕМИ ПРИ СДЕЛКА С ИМОТ:

■ НЕДЕЙСТВИТЕЛНОСТ

- Нищожност

- Унищожаемост

■ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ

■ ОТМЯНА

■ СЪДЕБНО ОТСТРАНЕНИЕ



ВИДОВЕ ОТГОВОРНОСТ:

- ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ
- АДМИНИСТРАТИВНА ОТГОВОРНОСТ
- НАКАЗАТЕЛНА ОТГОВОРНОСТ
- ДИСЦИПЛИНАРНА ОТГОВОРНОСТ
- ОТГОВОРНОСТ ПО СПЕЦИАЛНИ ЗАКОНИ



ГРАЖДАНСКА/ИМУЩЕСТВЕНА ОТГОВОРНОСТ:

- ДОГОВОРНА /ОБЛИГАЦИОННА
ОТГОВОРНОСТ
- ОТГОВОРНОСТ ЗА НЕПОЗВОЛЕНО
УВРЕЖДАНЕ /ДЕЛИКТ/



ВРЕДИ - ОБЕКТ НА ОБЕЗЩЕТЕНИЕ

- ИМУЩЕСТВЕНИ ВРЕДИ:

- ЩЕТА;

- ПРОПУСНАТА ПОЛЗА.

- НЕИМУЩЕСТВЕНИ ВРЕДИ



ИМОТИ
ДОВЕРИЕ

ФОРМИ НА ОТГОВОРНОСТ:

- 1. Обезщетение.
- 2. Неустойка.
- 3. Лихва.
- 4. Задатък/капаро/.



ОСВОБОЖДАВАНЕ ОТ ОТГОВОРНОСТ

- **Случайно събитие**

- **Непреодолима сила**

/форсмажор/



РАЗВАЛЯНЕ НА ДОГОВОРИ:

- 1. РАЗВАЛЯНЕ ПОРАДИ УНИЩОЖАЕМОСТ.
- 2. РАЗВАЛЯНЕ ПОРАДИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ



РАЗВАЛЯНЕ ПОРАДИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ

- 1/ частични права на трети лица,
- 2/ частично погиване на имота
- 3/ некачествено изпълнение:

а/ несъответствие в площта

/чл.210 от ЗЗД/

б/ съществени дефекти

/по чл. 195 от ЗЗД/

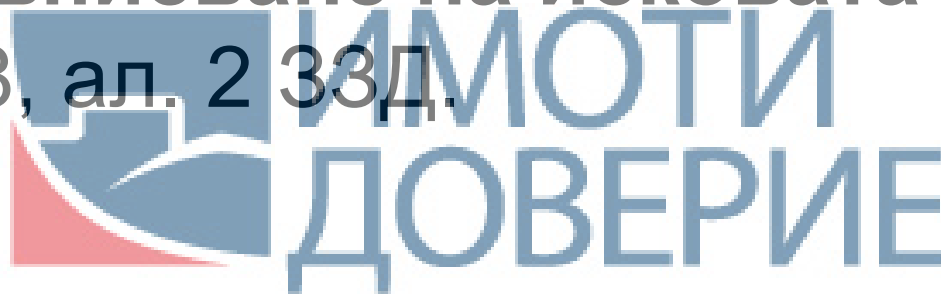


Запазване правата на трети лица:

Развалянето има обратно действие, но:

„Развалянето на договори, които подлежат на вписване, не засяга правата, придобити от трети лица преди вписване на исковата молба”

– чл. 88, ал. 2 ЗЗД.





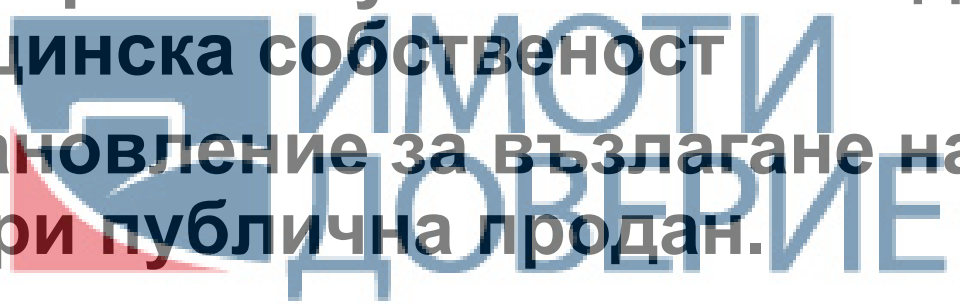
СТРАНИ по сделките с имоти

Кои са страните и как
доказват правото си да
сключат сделката



ДОКУМЕНТИ, С КОИТО СЕ ДОКАЗВА СОБСТВЕНОСТТА ВЪРХУ ИМОТ:

- 1. Нотариални актове .
- 2. Нотариално заверени договори.
- 3. Съдебни актове/решения:
- 4. Решение на поземлена комисия по ЗСПЗЗ
- 5. Завещание
- 6. Апортна вноска
- 7. Договор за покупка на имот – държавна или общинска собственост
- 8. Постановление за възлагане на имот, купен при публична продажба.



РИСКОВИ ФАКТОРИ ПРИ СДЕЛКИТЕ:

- **легитимацията на страните**
- **правата на страните**



ДЕЕСПОСОБНОСТ НА ФИЗИЧЕСКИТЕ ЛИЦА:

- до 14г.възраст – малолетни;
- до 18г. възраст – непълнолетни;
- над 18г. възраст – пълнолетни



ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ЛИЦАТА:

- **ЗАКОННО;**

- **ДОГОВОРНО**



ГАРАНЦИИ ЗА ИНТЕРЕСИТЕ НА ПРЕДСТАВЛЯВАНИЯ:

- ИЗВЪН ПРЕДСТАВИТЕЛНАТА ВЛАСТ НЕ СЕ ПОРАЖДАТ ПОСЛЕДИЦИ ЗА ПРЕДСТАВЛЯВАНИЯ - чл. 42, ал. 2 ЗЗД;
- ПРИ СПОРАЗУМЕНИЕ С ДРУГАТА СТРАНА ВЪВ ВРЕДА НА ПРЕДСТАВЛЯВАНИЯ ДОГОВОРЪТ НЕ ГО ОБВЪРЗВА - чл. 40 ЗЗД;
- ПРЕДСТАВИТЕЛЯТ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВИНОВНО ПРИЧИНЕНИТЕ ВРЕДИ.
- СЪЗНАТЕЛНОТО ИЗВЪРШВАНЕ НА УВРЕЖДАЩИ ДЕЙСТВИЯ Е ПРЕСТЪПЛЕНИЕ-чл. 217, ал. 2 НК.
- ПРЕУПЪЛНОМОЩИТЕЛЯТ ОТГОВАРЯ ЗА ДЕЙСТВИЯТА НА ПРЕУПЪЛНОМОЩЕНОТО ЛИЦЕ (чл. 43 ЗЗД).



ВЪЗМОЖНИ НЕОБХОДИМИ ДОКУМЕНТИ ЗА ЛЕГИТИМАЦИЯ НА СТРАНИТЕ :

- лични карти на страните /представителите им
- пълномощно
- акт за раждане на непълнолетно лице
- разрешение от районен съдия за продажба на имот на непълнолетно или недееспособно лице
- бракоразводно решение за родителски права
- съдебно решение за регистрация на ЕТ или юридическо лице
- удостоверение за актуално състояние на ЕТ или юридическо лице
- БУЛСТАТ на ЕТ или юридическо лице





СЪСОБСТВЕНОСТ

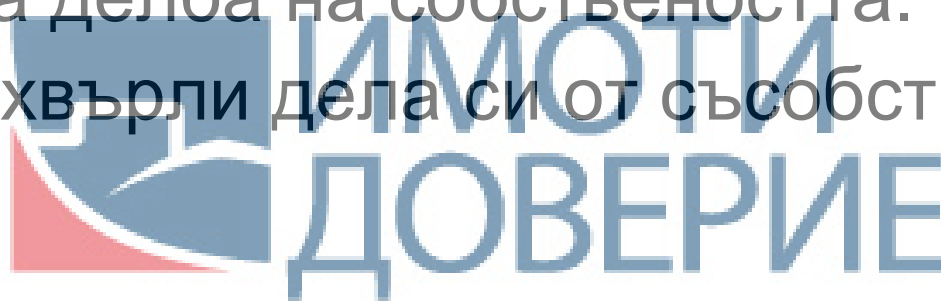
ОБИКНОВЕНА /ДЯЛОВА/

СЪСОБСТВЕНОСТ



ОСНОВНИ ПРАВА НА СЪСОБСТВЕНИКА:

- Фактически да ползва имота.
- Да иска делба на ползването.
- Да участва при управлението.
- Да участва при стопанисването.
- Да получава дял от приходите от имота.
- Да иска делба на собствеността.
- Да прехвърли дела си от съсобствеността.



**ЗА РАЗВАЛЯНЕ НА
ДОГОВОР ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ
НЕ Е НЕОБХОДИМО СЪГЛАСИЕ НА**

ВСИЧКИ СЪСОБСТВЕНИЦИ



**ИМОТИА
ДОВЕРИЕ**

НАЧИНИ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ СЪСОБСТВЕНОСТТА:

- 1. Съвместна продажба.**
- 2. Изкупуване.**
- 3. Отказ от права.**
- 4. Делба.**
- 5. Замяна срещу обезщетение.**





СЪСОБСТВЕНОСТ

СЕМЕЙНА ИМУЩЕСТВЕНА

ОБЩНОСТ



ИМОТИ
ДОВЕРИЕ

РЕЖИМ НА ИМУЩЕСТВОТО ПРИ СКЛЮЧВАНЕ НА БРАК

- РАЗДЕЛНОСТ НА ИМУЩЕСТВОТО:
 - Наредбата-закон за брака от 1945 г.
 - Закон за лицата и семейството от 1949 г.
- СЕМЕЙНА ИМУЩЕСТВЕНА ОБЩНОСТ
 - Семейният кодекс от 1968 г.
 - Семейен кодекс от 1985 г.



Усложнени хипотези при семейна общност върху имот

- 1. При делба на имот – индивидуална собственост
- 2. При придобиване на имот по давност
- 3. При строеж на постройка върху терен – индивидуална собственост
- 4. Собственост върху обект в ЖСК.
- 5. Придобиване на имот, който се изплаща по време на брака.
- 6. Предварителните договори.



НАСЛЕДСТВО



ВАЖНИ ВЪПРОСИ ПРИ НАСЛЕДЕН ИМОТ:

- Какъв е бил нормативният режим на наследяване?
- Кои са наследниците?
- Какви са квотите на наследниците?



Документи, необходими при сделка със завещан имот:

- акт за смърт на завещателя
- документ за собственост на имота
- завещание
- протокол за обявяване на завещанието
- удостоверение за тежести върху имота





НАЕМЕН ДОГОВОР

Съдържание, сключване,
прекратяване



ОСНОВНИ КЛАУЗИ:

- **1. Страни.**

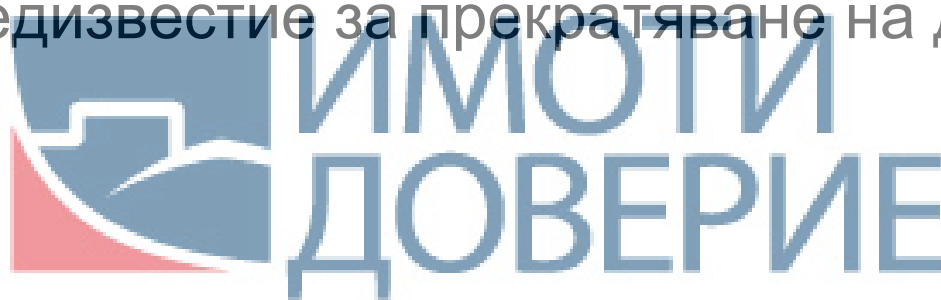
- **2. Предмет**

- имот -обект на наемното отношение;
- предназначение на ползването.

- **3. Наемна цена**

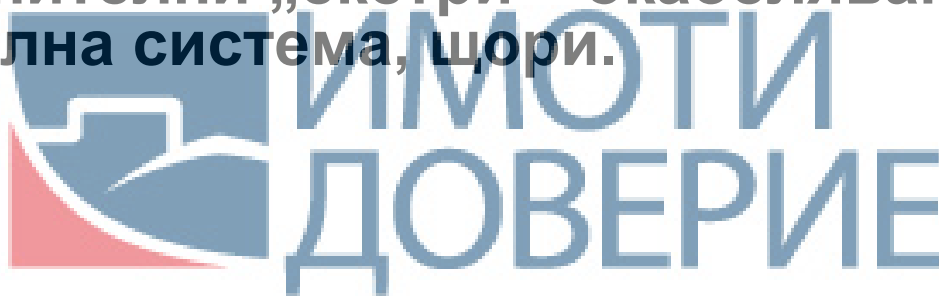
- **4. Срокове:**

- срок на договора;
- срок за плащане на цената;
- срок за предизвестие за прекратяване на договора.



Клаузи в интерес на наемателя

- 1. Дълъг срок при фиксирана ниска цена.
- 2. Гарантирайте разходите си за ремонт и подобрения.
- 3. Осигурете правата си при смяна на собствеността върху наетия имот.
- 4. Възможност да закупуване като първи купувач.
- 5. Задължете наемодателя да Ви осигури уговореното предназначение.
- 6. Допълнителни „екстри” - окабеляване, охранителна система, щори.



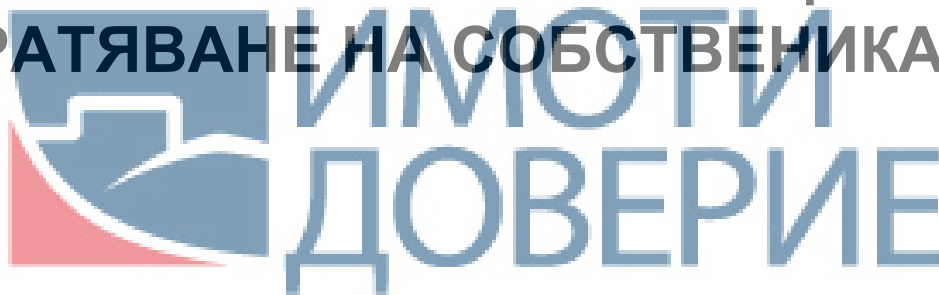
Важни клаузи за наемодателя.

- 1. Предсрочно прекратяване.
- 2. Предоговаряне на наемната цена.
- 3. Определяне на валутата.
- 4. Гаранции за плащане на консумативите.
- 5. Забрана за пренаемане.
- 6. Подобренията.
- 7. Застраховка на обекта.
- 8. Поемане на данък „сгради” и данък „смет”.



**ПРОМЯНА НА СОБСТВЕНОСТТА ВЪРХУ
ИМОТА
ПРЕЗ ВРЕМЕ НА ДЕЙСТВИЕ НА НАЕМНИЯ
ДОГОВОР:**

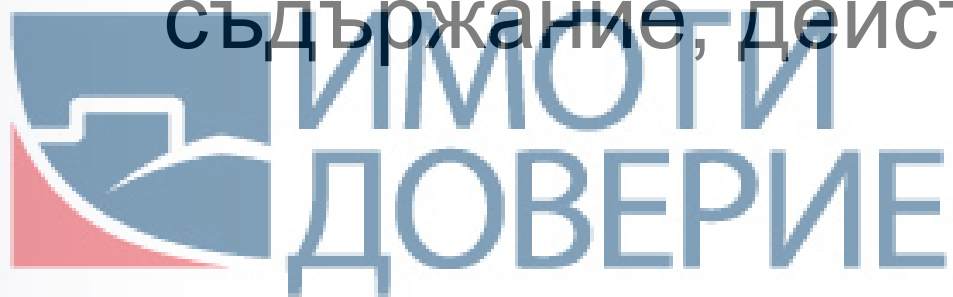
- ПО ВОЛЯТА НА СОБСТВЕНИКА**
- ПРИ СМЪРТ НА ФИЗИЧЕСКОТО ЛИЦЕ-СОБСТВЕНИК**
- ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА СОБСТВЕНИКА-ТЪРГОВЕЦ**





ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР

Приложно поле,
съдържание, действие



НЕОБХОДИМОСТ ОТ СКЛЮЧВАНЕ НА ПРЕДВАРИТЕЛНИ ДОГОВОРИ ЗА ПРОДАЖБА:

- при ново строителство преди етап „груб строеж”
- допълнителен срок за набавяне на документи
- допълнителен срок за набавяне на средства
- осигуряване присъствието на участници уреждане на сметки по регулация
- промяна на статута на земята



ПРИЛОЖНО ПОЛЕ:

ПРЕДВАРИТЕЛНИ ДОГОВОРИ СЕ СКЛЮЧВАТ ПРИ:

- договори с транслативен ефект
- учредяване на ограничени вещни права;
- облигационни отношения.



ВАЖНО:

**ДЕЙСТВИТЕЛЕН Е ДОГОВОР ЗА
ПРОДАЖБА НА БЪДЕЩ ИМОТ:**

- **КОЙТО ОЩЕ НЕ Е ПРИДОБИТ ;**
- **КОЙТО ОЩЕ НЕ Е ПОСТРОЕН**



НИЩОЖНОСТ:

**НИЩОЖНИ СА ПРЕДВАРИТЕЛНИТЕ
ДОГОВОРИ ЗА:**

- ДАРЕНИЕ ;

- ПРОДАЖБА НА НАСЛЕДСТВО!



ВАЖНО ЗА ПРЕДВАРИТЕЛНИЯ ДОГОВОР:

- **КУПУВАЧЪТ ПО ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР НЕ СТАВА СОБСТВЕНИК!**
- **С ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР НЕ МОГАТ ДА СЕ ПРЕХВЪРЛЯТ ПРАВА!**



СЪЩЕСТВЕНИ ЕЛЕМЕНТИ НА ПРОДАЖБАТА

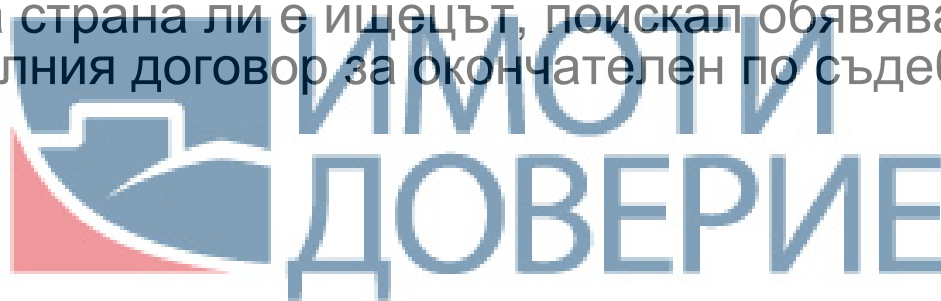
1. Страни
2. Предмет
3. Срок
4. Права и задължения на страните
5. Неизпълнение



ОТГОВОРНОСТ:

ВЪПРОСИ, ОПРЕДЕЛЯЩИ ПРАВАТА И ОТГОВОРНОСТИТЕ ПРИ ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР :

- 1. Действителен ли е сключеният предварителен договор?
- 2. Има ли право на отмятане на договора?
- 3. Има ли възможности за реално изпълнение и изчерпани ли са те?
- 4. Какъв е характерът на платената по предварителния договор сума?
- 5. Изправна страна ли е тази, която иска развалянето?
- 6. Възможно ли е реално изпълнение?
- 7. Изправна страна ли е ищецът, поискал обявяване на предварителния договор за окончателен по съдебен ред?



**ДАВАНЕТО НА СУМА ПРИ
ПОДПИСВАНЕ НА ДОГОВОРА
НЕ ВИНАГИ СЪЗДАВА ПРАВО НА
ОТКАЗ ОТ НЕГО**



Предпоставки за иск по
чл. 19, ал. 3 от ЗЗД:

■ **1/ Действителност**

- липса на основанията за нищожност ;
- настъпило действие на договора;
- неизтекъл срок на договора.

■ **2/ липса на отметнина.**

■ **3/ Продавачът да е собственик.**

■ **4/ Ищецът да е изправна страна.**



ЕЛЕМЕНТИ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ:

- право да се построи сграда в чужд имот
- право на собственост върху постройката
- право да се ползва чуждата земя
- право на разпореждане и наследяване



НАЧИНИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СУПЕРФИЦИЯ:

- по давност;
- чрез доброволна делба;
 - чрез наследяване;
 - по закон;
 - по завещание.



ВАЖНИТЕ МОМЕНТИ ПРИ НОВО СТРОИТЕЛСТВО:

- Цената включва ли ДДС и по каква продажна цена ще се изповяда нотариалната сделка ?
- Дължи ли се отделно заплащане за продажбата на прилежащите части от терена и отделно заплащане на строителството извън договорното задължение за прехвърляне на правото на собственост/правото на строеж върху обекта?
- Възможни ли са промени в цената или в сроковете и какво се разбира под “форсмажор”?



НЕУЗАКОНЕНА ПОСТРОЙКА

НЕ МОЖЕ ДА Е ОБЕКТ

НА ПРАВНИ СДЕЛКИ!



ВНИМАНИЕ, СОБСТВЕНИЦИ НА ТЕРЕНИ!

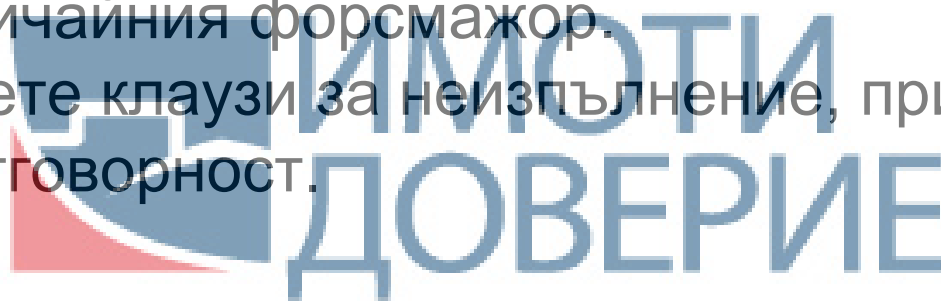
Проучете строителя/инвеститора.

- **Опитайте да получите референции и банкова гаранция.**
- **Защитете интересите си в предварителния договор.**
- **Забранете на строителя да залага или ипотекира имота.**
- **Учредете вещно право на строеж с определен срок.**



ВАЖНО ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ/СТРОИТЕЛИТЕ!

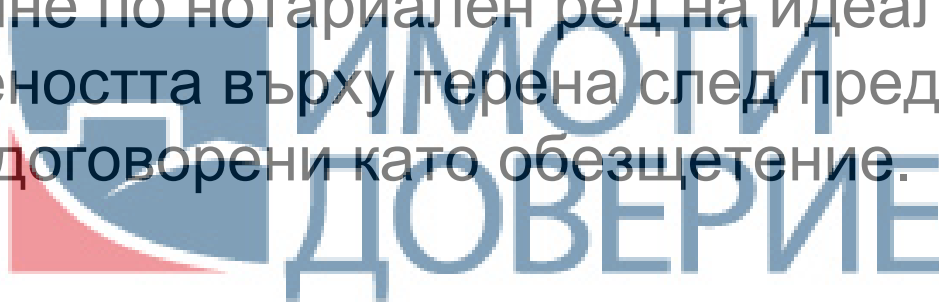
- Поискайте при сключване на предварителния договор да получите идеална част от правото на строеж.
- Уговорете неустойки при неучредяване на суперфиция, права на трети лица върху имота и неоказване на съдействие.
- Оставете възможност за удължаване на сроковете извън обичайния форсмажор.
- Предвидете клаузи за неизпълнение, при които не носите отговорност.



Етапи при придобиване на терен за строителство срещу обезщетение

Поради естеството на това договаряне то минава през
няколко фази:

- сключване на предварителен договор;
- учредяване на право на строеж в нотариална форма;
- осъществяване на строителството;
- прехвърляне по нотариален ред на идеални части от собствеността върху терена след предаване на обектите, договорени като обезщетение.



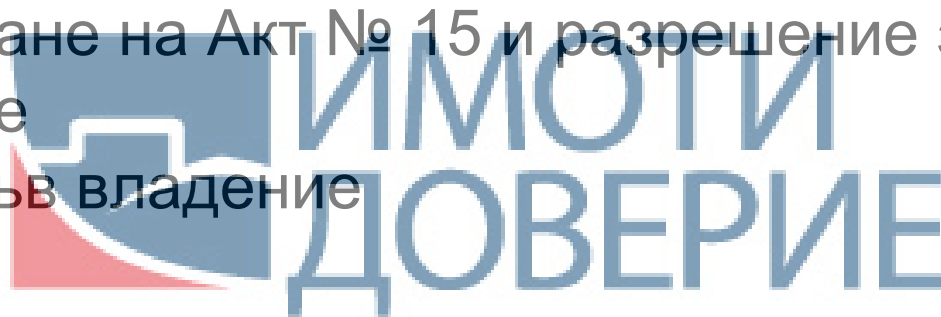
ПРИМЕРНИ КОЕФИЦИЕНТИ ЗА ТРАНСФОРМАЦИЯ НА ОБЕЗЩЕТЕНИЕ:

- А) Жилищна площ /апартаменти – 1/1 кв. м РЗП
- Б) Магазини партер – 1.50/1.00 кв. м
- В) Магазини първи етаж – 1.40/1.00 кв. м
- Г) Офиси – 1.30/1.00 кв. м



ОСНОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ИНВЕСТИТОРА/СТРОИТЕЛЯ:

- изготвяне на идеен, работен и архитектурен проект
- набавяне на строителни книжа
- осигуряване на независим строителен контрол
- извършване на строително - монтажните работи
- сключване на договори с експлоатационните предприятия
- получаване на Акт № 15 и разрешение за ползване
- въвод във владение



Особени случаи при строителство срещу обезщетение

- Когато върху имота има **постройка**, която не е собственост на притежателя на земята
- Когато някой от собствениците на обекти в сградата не притежава идеални части от правото на собственост върху **земята**, а само от правото на строеж
- Сключване на предварителен договор за имот с неуредени **сметки по регулация**
- **Наематели или ползватели**

