

Автор **Антон МАЛЧЕВ**, юрист

Договорът за строителство на бъдещ имот – колкото специфичен, толкова и спорен

СТРОИТЕЛНИТЕ ФИРМИ ВСЕ ПО-ЧЕСТО ПРЕДЛАГАТ НА СВОИТЕ КЛИЕНТИ ДА ПРИДОБИВАТ СОБСТВЕНОСТ НА ОБОСОБЕНА ЧАСТ (АПАРТАМЕНТ) ОТ БЪДЕЩА СГРАДА. ГРАЖДАНИТЕ СА ГОТОВИ НА СДЕЛКАТА, НО СЕ СТРАХУВАТ ДА НЕ ОСТАНАТ С ПРАЗНИ РЪЦЕ, АКО НЕ ДАЙ БОЖЕ, ОБЕКТЪТ НЕ БЪДЕ ПОСТРОЕН... КАКВО СЛЕДВА ОТ ТУК НАТАТЪК И КАК КЛИЕНТИТЕ МОГАТ ДА СЕ ЗАСТРАХОВАТ? КАКТО В ПРАВНАТА ТЕОРИЯ, ТАКА И В СЪДЕБНАТА ПРАКТИКА НЯМА ЕДНОЗНАЧЕН ОТГОВОР НА ТЕЗИ ДВА ПОЧТИ ЕКЗИСТЕНЦИАЛНИ ВЪПРОСА.

От една страна се застъпва становището, че в случая би трябвало да се подписват два договора: един за изработка (строителството на апартамент) и друг – предварителен договор за покупко-продажба.

Други юристи споделят мнението, че договорът е един – за строителство на бъдещ имот. Но съчетава в себе си контракта за изработка и предварителното споразумение за покупко-продажба. Според тях фактът, че в случая вещта е недвижим имот, собствеността върху който може да бъде прехвърлена само по нотариален ред, не променя характера на договора. Изискването за спазване на нотариална форма е общо за всички видове транслативни сделки с недвижими имоти – за продажба, дарение, изработка и прехвърляне на собствеността и т.н. В тази връзка и с оглед на чл.19 от ЗЗД договорът за строителство на бъдещ имот следва да бъде в писмена форма, така както и предварителният договор за покупко-продажба на недвижим имот. Не е налице и някаква „постепенна трансформация” на вида договор.

Вярно е, че прехвърлянето на собствеността на новопостроения имот може да бъде осъществена едва след като сградата, в която се намира той, е завършена в груб строеж (чл.181 от Закона за устройство на територията – ЗУТ). Но това е така, тъй като предметът на договора за строителство на бъдещ имот е вещ, която не съществува в момента на сключването му, а бива създадена впоследствие. Страните по договора за строителство на бъдещ имот могат да уговорят различни моменти за прехвърлянето на собствеността върху имота, стига този момент да е след завършването на грубия строеж. Такава възможност е налице и при предварителния договор за покупко-продажба. И при него страните могат да уговорят различен момент на прехвърлянето на собствеността, без това да се квалифицира като някаква „постепенна трансформация”. Не се споделя и становището, че един самостоятелен договор за изработка би бил безпредметен, ако не е съчетан с предварителен договор за покупко-продажба. Не се приемат и аргу-

ментите, че „свързващо звено” при договора за строителство на бъдещ имот са единствено плащанията на клиента купувач, които едновременно са и възнаграждение по договора за изработка и продажна цена по предварителния договор за покупко-продажба. Плащанията по договора за строителство на бъдещ имот отначало до край са такива и по договор за изработка (строителство), а прехвърлянето на собствеността върху построенния имот е фактическо изпълнение на задължението на изпълнителя да стори това. В нормативните текстове, които уреждат договора за изработка – чл.264 от ЗЗД, е посочено, че изпълнителят (в разглеждания случай – строителят) трябва да „предаде” изработеното (построеното), а поръчващият (купувачът) да го „приеме”. И тук е необходимо и важно да се подчертае, че въпросното „предаване” не бива да се схваща само като едно обикновено предаване на фактическата власт върху вещ, а като акт, чиято цел е да прехвърли, да предаде на поръчващия всички облаги и права по договора за изработка.