

Частные собственники квартир в Гранд-отеле Свети-Влас

Общий голос более 120 собственников из стран Европейского союза, США и Израиля, которым, по их свидетельствам, отказывают в доступе к законно приобретённой собственности в государстве — члене ЕС.

Расположение Свети-Влас, область Бургас, Болгария Собственники более 120

Длительность около 3 лет Обновление 7 августа 2026 г.

Кратко

- Более 120 человек приобрели квартиры законно — у нотариуса, через лицензированные агентства, по рыночным ценам.
- Плата за управление выросла с **12 €/м²** до **40 €/м²**. Ни один собственник не подписывал договор управления.
- Суд в Несебыре **отменил решения** 2022 и 2024 гг., которыми вводилось повышение. По словам собственников, оператор не соблюдает решение суда.
- Собственники сообщают об отключении электричества, отказах в выдаче карт доступа к лифтам и о запрете пользоваться общим имуществом, сособственниками которого они являются.
- Дело передано в прокуратуру Бургас–Несебыр; собственники обратились в Европейский парламент и в министерства иностранных дел.

Дело в цифрах

120+

собственников из стран ЕС, США и Израиля

3 года

столько длится спор

40 €/м²

плата за управление —
повышена с 12 €

0

подписанных договоров
управления

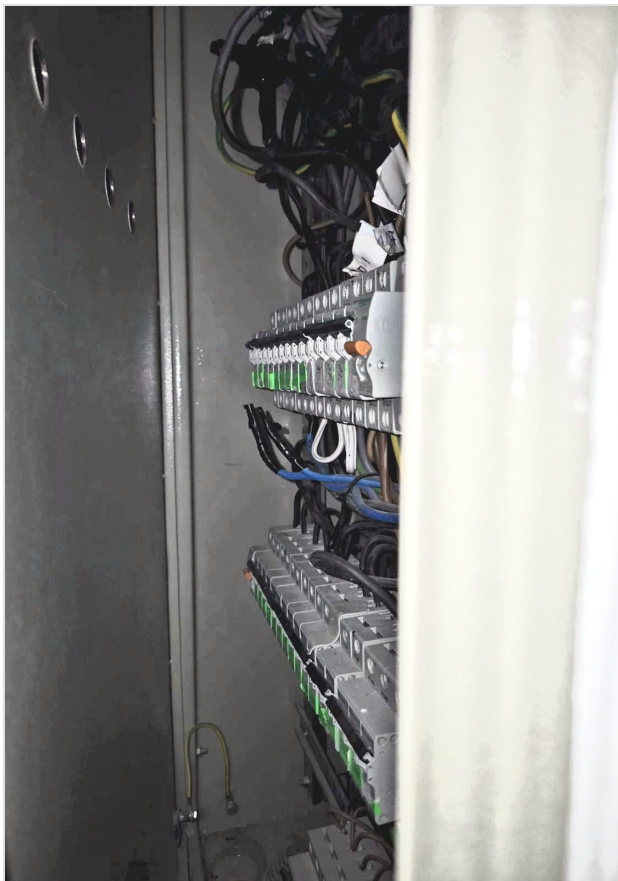
Кто эти собственники

Частные собственники квартир в комплексе Гранд-отель в Свети-Власе. Покупки совершены законно — у нотариуса, через лицензированные агентства, у частных продавцов, по полной рыночной цене. Часть собственников финансировала покупку кредитом; многие дополнительно вложились в ремонт и обстановку.

Группа насчитывает более 120 человек — в том числе из Польши и Германии, а также из США и Израиля. Действия координируются совместно, дело ведётся через одно адвокатское бюро. Это общая позиция группы собственников, а не рассказ одного человека.

О чём сообщают собственники

ОБЛАСТЬ	ОПИСАННАЯ ПРАКТИКА
При покупке	Регистрация на стойке в «книге частных пользователей помещений», фотографирование удостоверений личности, а также взимание платежей без объяснения основания и без квитанции.
Плата за управление	Повышение ставок 12 € → 22 € → 40 €/м². Отказ предоставить документы, обосновывающие ставки.
Лифты	Отказ в выдаче карт доступа и предложение пользоваться лестницей, хотя квартиры расположены на верхних этажах.
Электричество	Отключение электричества несмотря на индивидуальные договоры с отдельным поставщиком (EWN) и отдельную оплату. Щиты, питающие помещения, находятся на этажах здания, и персонал отеля имеет к ним доступ. Без электричества в квартире остаётся только холодная вода.
Общее имущество	Запрет пользоваться бассейнами, закрытие прохода через территорию отеля к морю, отсутствие доступа к панорамному лифту несмотря на сособственность, муниципальный налог за общее имущество, освоенное оператором для собственных нужд.
Таблички на квартирах	Таблички более 100 собственников, отличающие частные квартиры от гостиничных номеров, были сняты и выброшены. Дело передано в прокуратуру Бургас–Несебыр.



Этажный электрощит, к которому — по словам собственников — имеет доступ персонал отеля.



Выезд полиции к отелю.

Примеры инцидентов

Приведённые ниже ситуации взяты из свидетельств собственников и изложены так, как они их пережили.

01	Пожилой жительнице, которой необходим дыхательный аппарат, стойка регистрации отключила электричество — заранее зная о состоянии её здоровья.
02	Собственнику, передвигавшемуся на костылях после операции на колене, отказали во входе; другим собственникам пришлось поднять его на лифте, чтобы он смог попасть в свою собственную квартиру.
03	Собственнику велели заплатить около 4 000 € при входе. Заплатив, он получил карту от лифта, но по-прежнему не может пользоваться инфраструктурой. Вызванная полиция заявила, что предпринимать ничего не будет.

За ней стоят мафия, болгарское правительство, прокуратура и суды.

ВЫСКАЗЫВАНИЕ, ПЕРЕДАННОЕ СОБСТВЕННИКАМИ КАК СЛОВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОТЕЛЕМ. НЕ ПОЗИЦИЯ СОБСТВЕННИКОВ И НЕ УСТАНОВЛЕННЫЙ ФАКТ.

Правовая ситуация

Решение суда в Несебрыре	Суд отменил решения 2022 и 2024 гг. о повышении платы за управление.
Закон об управлении этажной собственностью	Собственники, пребывающие менее трёх недель в году, освобождены от платежей, тогда как отель сдаёт номера около 150 дней в году.
Финансирование инвестиций	Собственники фактически софинансируют инвестиции отеля — детские площадки, бассейн, фасад, — которыми им пользоваться нельзя.
Исполнение решения	Несмотря на решение суда, оператор его не соблюдает, а исполнение тянется годами. Местные адвокатские бюро отказывались брать дело.

Прецедент

Сособственники другого болгарского комплекса — отеля «Тарсис» — вели многолетний судебный процесс и вернули доступ к своей собственности и контроль над ней. Это показывает, что правовой путь, хотя и долгий, может привести к результату. Собственники в Свети-Власе идут тем же упорядоченным путём. Подробнее: hoteltarsis.com

Дело в СМИ

В декабре 2024 г. портал Euro Asia News описал ситуацию в Гранд-отеле Свети-Влас, сообщив, что более 120 собственников из европейских стран, США и Израиля обратились в Европейский парламент и в министерства иностранных дел.

МАТЕРИАЛ

ИСТОЧНИК

Статья, декабрь 2024 г.

euasia.news/2024/12/05/71281

Видеорепортаж

youtube.com/watch?v=2dl8zHDqk2U — Томаш Санпрых, Biuro Ekspansji Zagranicznej (на польском языке)

Сайт дела

svetivlas-owners.org/ru

Ссылки на эти публикации приведены как свидетельство интереса СМИ. Изложенные в них взгляды и формулировки являются позицией их авторов, а не собственников.

Чего требуют собственники

Исполнения вступивших в силу решений суда

Соблюдения решения суда в Несебыре, отменившего решения о повышении платы, и действенного исполнения.

Беспрепятственного доступа к своей собственности

Входа в квартиры, доступа к лифтам и доступа к общему имуществу, сособственниками которого они являются.

Невмешательства в энергоснабжение

Прекращения отключений электричества в помещениях, на которые заключены индивидуальные договоры с поставщиком.

Прозрачности платежей

Раскрытия документов, обосновывающих ставки за управление, и отчёта о собранных суммах.

Внимания европейских институтов

Рассмотрения дела как вопроса беспрепятственного пользования собственностью граждан ЕС в государстве-члене.

Контакт для прессы

ЭЛ. ПОЧТА

svetivlas-owners@proton.me

САЙТ ДЕЛА

svetivlas-owners.org/ru

ЯЗЫКИ

русский, польский, английский, немецкий,
болгарский

По запросу редакции мы предоставляем документацию для проверки: нотариальные акты, решения суда, переписку с оператором и обращения в прокуратуру. Разговоры с собственниками можем организовать, в том числе анонимно.

Правовая оговорка. Этот материал публикуется в общественных интересах группой частных собственников.

Описанные события являются свидетельствами собственников и отражают их опыт и позицию; они не представляют собой установления вины. Утверждения, касающиеся решений суда, опираются на решения суда в Несебыре. Дела, переданные в правоохранительные органы, не завершены. Редакции, желающие провести проверку, могут обратиться к нам — мы предоставим исходные документы.