

УНИВЕРСИТЕТ ЗА НАЦИОНАЛНО И СВЕТОВНО СТОПАНСТВО
БИЗНЕС ФАКУЛТЕТ
КАТЕДРА „НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ“

Р Е З Ю М Е Т А
НА НАУЧНИТЕ ПУБЛИКАЦИИ
НА
АС. Д-Р ЛЮБОМИР ЯВОРОВ ЦВЕТАНОВ

представени по конкурс за заемане на академична длъжност „ГЛАВЕН АСИСТЕНТ“ по професионално направление 3.8. Икономика, научна специалност „Икономика и управление (Икономически и правен режим на недвижимата собственост)“ обнародван в ДВ, бр. 71 от 07.08.2026 г.

София
2026 г.



UNIVERSITY OF NATIONAL AND WORLD ECONOMY
BUSINESS FACULTY
REAL ESTATE PROPERTY DEPARTMENT

A B S T R A C T S

OF ACADEMIC PAPERS

BY

ASSIST. LYUBOMIR YAVOROV TSVETANOV, PhD

submitted in a competition for acquiring academic position „CHIEF ASSISTANT“
in professional field 3.8. Economics, scientific specialty „Economics and Management (Economic and Legal Regime of Real Estate)”
promulgated in State Gazette, issue 71 from 07.08.2026

Sofia
2026

<u>Статии, индексирани в други международни бази данни с научна информация, публикувани в научни списания:</u>

Цветанов, Л. Критичен анализ на законопроект на закон за посредническите услуги при сделки с недвижими имоти. Недвижими имоти & бизнес, 2024, том 8(4), с. 214-220, ISSN (print) 2603-2759, ISSN (online) 2603-2767

Резюме: Статията разглежда законопроекта за посредническите услуги при сделки с недвижими имоти, внесен в Народното събрание на Република България в края на 2023 г. Обсъждат се основните разпоредби на закона, като въвеждането на легална дефиниция за „агенция за недвижими имоти“ и критериите за създаване на такава агенция. Разяснява се статутът на брокерите и агентите на недвижими имоти. Разглежда се ролята на новосъздаваните Регистър на брокерите на недвижими имоти и Камара на брокерите на недвижими имоти. Посочени са редица недостатъци и спорни моменти в закона, включително прекомерното регулиране на дейността, предпоставките за ограничаване на конкуренцията и достъпа на нови участници на пазара, рискът от повишаване на цената на услугите, липсата на възможност за съдебен контрол върху някои от актовете на Камарата на брокерите на недвижими имоти и др. Обсъдени са и положителните промени за бранша, до които би довело приемането на закона, като по-голяма прозрачност, по-добра защита на интересите на потребителите на услуги, уеднаквяване на работните процеси и стандартизация на договорите и др.

Tsvetanov, L., Critical analysis of the draft law on intermediary services in real estate transactions, Real estate property & Business, 2024, Vol. 8 (4), pp. 214-220, ISSN (print) 2603-2759, ISSN (online) 2603-2767

Abstract: The article examines the draft law on intermediary services in real estate transactions submitted to the Parliament of the Republic of Bulgaria at the end of 2023. The main provisions of the law are discussed, such as the emergence of a legal definition of a Real Estate Agency, as well as the criteria set for the creation of such an agency. The status of real estate brokers and real estate agents is explained. The role of the newly established Register of Real Estate Brokers and the Chamber of Real Estate Brokers is discussed. Several imperfections of the law and controversial issues in it are highlighted, including excessive regulation of the activity, prerequisites for reducing competition and limiting access to new

market participants, the risk of increasing the price of services, the lack of possibility of judicial control over some of the acts of the Chamber of Real Estate Brokers, and others. The positive changes for the industry that the adoption of the law will lead to were also discussed, such as greater transparency, better guaranteeing the interests of service users, unification of work processes and standardization of contracts, and others.

Цветанов, Л. Последици свързани с неправомерното завземане на общи части на сгради в режим на етажна собственост. Недвижими имоти & бизнес, 2025, том 9(2), с.88-93, ISSN (print) 2603-2759, ISSN (online) 2603-2767

Резюме: Статията разглежда проблемите, свързани с неправомерното завземане на общи части от собственици в сгради в режим на етажна собственост. Изясняват се понятията „етажна собственост“ и „общи части в сгради в режим на етажна собственост“ и се прави разграничение между различните видове общи части. Обсъждат се негативните последици от завземането на общи части в жилищни сгради, като се обръща внимание на проблемите, свързани с безопасността, както и на тези, засягащи техническата инфраструктура на сградата. Подробно се разглежда правният ред за преустановяване на тези нарушения и се посочват конкретните способи за защита на етажната собственост срещу неправомерното завземане на общи части в сградата.

Tsvetanov, L., Consequences related to the illegal occupancy of common areas of buildings in condominium ownership regime, Real estate property & Business, 2025, Vol. 9 (2), pp. 88-93, ISSN (print) 2603-2759, ISSN (online) 2603-2767

Abstract: The article examines the problems related to the illegal seizure of common areas by owners in buildings under condominium ownership. The concepts of condominium ownership and common areas in buildings under condominium ownership are clarified, and a distinction is made between the different types of common areas. The negative consequences of the seizure of common areas in residential buildings are discussed, attention is paid to the problems related to safety and problems affecting the technical infrastructure of the building. The legal order through which these violations can be stopped is examined in detail, and the specific methods for protecting condominium ownership from the illegal seizure of common areas in the building are also indicated.

Цветанов, Л. Икономически последици от неясната правна уредба на покривните тераси в жилищните сгради. Недвижими имоти & бизнес, 2026, том 10(2), с. 127-132, ISSN (print) 2603-2759, ISSN (online) 2603-2767

Резюме: Статията разглежда икономическите последици и проблеми, свързани със съществуващите в България противоречия между правния статут и фактическия начин на използване на покривните тераси. Разгледан е правният статут на покривните тераси като част от общите части на жилищните сгради, обсъден е проблемът с липсата на легална дефиниция за тях. Обсъдена е практиката на Върховния касационен съд по отношение на покривните тераси. Описани са практическите стъпки, чрез които да бъде възможно покривна тераса да се използвана единствено от определено жилище в етажната собственост. Обърнато е специално внимание на икономическите проблеми при използването на покривните тераси.

Tsvetanov, L., Economic consequences of the unclear legal framework governing roof terraces in residential buildings, Real estate property & Business, 2026, Vol. 10 (2), pp. 127-132, ISSN (print) 2603-2759, ISSN (online) 2603-2767

Abstract: The article examines the economic consequences and problems associated with the existing contradictions in Bulgaria between the legal status and the actual use of roof terraces. The legal status of roof terraces as part of the common areas of residential buildings is examined, the problem of the lack of a legal definition for them is discussed. The practice of the Supreme Court of Cassation regarding roof terraces is discussed. The practical steps are described, through which it is possible for a roof terrace to be used only by a specific apartment in the condominium. Special attention is paid to the economic problems in the use of roof terraces.

Доклади, публикувани в сборници от научни конференции:

Цветанов, Л., Възможно ли е новото райониране в България да окаже влияние върху цените на жилищните имоти?, Сборник с доклади от Международната научна конференция „Интегративен подход към регионалното развитие: новото райониране и пътят на България към еврозоната“, 2026 г., с. 241–249, ISBN 978-619-232-984-6

Резюме: Докладът разглежда същността на районирането в България, като се фокусира основно върху регионите от ниво 2. Обсъдени са предстоящите промени в ниво 2 и окрупняването на районите от шест на четири. Разгледани са перспективите, които новото райониране предоставя с фокус върху възможността за по-голямо финансиране през предстоящия програмен период на Европейския съюз за 2028-2034 г. Акцентира се върху връзката между възможностите за подобряване стандарта на живот в регионите и цените на жилищата в тези региони. Изведени са основните фактори, които оказват влияние върху цените на жилищните имоти. Отчетено е как тези фактори ще се повлияят от новото райониране в страната, както и от бъдещите регионални политики свързани с него. От проведения анализ, в доклада се достига до извода, че е възможно поради новото райониране на страната на ниво 2 в дългосрочен план да се наблюдава повишение на цените на жилищата.

Tsvetanov, L., Is It Possible that the New Zoning in Bulgaria Will Have an Influence on Housing Prices?, Proceedings of the International Scientific Conference “An Integrative Approach of Regional Development: The New Territorial Zoning and Bulgaria’s Path to the Eurozone”, 2026, pp. 241-249, ISBN 978-619-232-984-6

Abstract: The report examines the essence of the regionalization in Bulgaria focusing mainly on level 2 regions. The upcoming changes in level 2 and the consolidation of regions from six to four are discussed. The perspectives that the new regionalization provides are examined with a focus on the possibility of greater funding during the upcoming European Union programming period for 2028-2034. The focus is on the relationship between the opportunities for improving the standard of living in the regions and the prices of housing in these regions. The main factors that influence the prices of residential properties are identified. It is reported that these factors will be affected by the new zoning in the country as well as by future regional policies related to it. Based on the analysis conducted the report

concludes that it is possible to observe an increase, in the long term, in housing prices as a result of the new zoning in the country at level 2.

<u>Доклади, публикувани в сборници от научни конференции, индексирани в международни бази данни с научна информация:</u>

Цветанов, Л. Анализ на новите възможности за строителство на енергийни обекти за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници върху покривни и фасадни конструкции на сгради, енергията от които ще се използва само за собствено потребление, Строително предприемачество и недвижима собственост. Сборник с доклади от 37-ма международна научно-практическа конференция-ноември 2022, Издателство „Наука и икономика“, Икономически университет – Варна, 2022, с. 187-191, ISSN (online): 2683-0280

Резюме: Настоящото изследване разглежда последните законодателни промени в България, които улесняват изграждането на енергийни съоръжения за производство на електроенергия от възобновяеми източници върху покривни и фасадни конструкции на сгради, като произведената енергия е предназначена единствено за собствено потребление. Обсъждат се предпоставките и мотивите за приемането на тези законодателни промени. Подробно са разгледани измененията в различните нормативни актове, касаещи изграждането на този тип енергийни съоръжения, като са анализирани техните предимства и недостатъци.

Tsvetanov, L., Analysis of the new possibilities for the construction of energy facilities for the production of electrical energy from renewable sources on roof and facade structures of buildings, the energy from which will be used only for own consumption, Construction Entrepreneurship and Real Estate. Proceedings of the 37th International Scientific and Practical Conference – November 2022, "Science and Economics" Publishing House, University of Economics – Varna, 2022, pp. 187–191, ISSN (online): 2683-0280

Abstract: The present study examines the recent legal changes in Bulgaria, which allow the easier construction of energy facilities for the production of electrical energy from renewable sources on roof and facade structures of buildings, the energy from which will be used only for own consumption. The prerequisites and reasons for the adoption of these legal changes

are discussed. The changes in the various laws concerning the construction of this type of energy facilities are listed in detail, and their advantages and disadvantages are analyzed.

Цветанов, Л. (2025). Сравнителен анализ на законодателните предложения внесени в Народното събрание с цел регулиране на професията брокер на недвижими имоти. Управление на човешките ресурси. Сборник с доклади от Международна научно-практическа конференция, организирана от Икономически университет – Варна, 25 април 2025 г. (с. 363-371). Варна: Наука и икономика, Икономически университет - Варна. ISBN 978-954-21-1207-5

Резюме: Професията брокер на недвижими имоти става все по-предпочитана в България с оглед голямата динамика на имотния пазар, но към настоящия момент липсва правна уредба по въпросите за посредничеството при сделки с недвижими имоти. Това води до редица затруднения, поради което се появи нуждата от правна регулация на сектора, в това число и на професията брокер. В тази връзка, в Народното събрание на Република България постъпиха два проекта за закон за посредническите услуги при сделки с недвижими имоти. Основната цел на този доклад е да разгледа двата проектозакона и да анализира промените касаещи регулацията на професията брокер на недвижими имоти. В доклада са обсъдени и очакваните последици за трудовия пазар в сферата на недвижимите имоти при евентуално приемане на нов закон, както и какво би се променило за клиентите на посреднически услуги, след приемането на промените касаещи фигурата на брокера.

Tsvetanov, L., Comparative analysis of the legislative proposals submitted to the national assembly with the aim of regulating the real estate agent profession, Human Resource Management. Proceedings of the International Scientific and Practical Conference organized by the University of Economics – Varna, April 25, 2025 (pp. 363–371). Varna: Science and Economics, University of Economics – Varna. ISBN 978-954-21-1207-5

Abstract: The real estate agent profession is becoming increasingly popular in Bulgaria due to the high dynamics of the real estate market, but at present there is no legal framework on the issues of mediation in real estate transactions. This leads to a number of difficulties, which is why the need for legal regulation of the sector, including the profession, has arisen. In this regard, two draft laws on mediation services in real estate transactions have been submitted to

the Parliament of the Republic of Bulgaria. The main purpose of this report is to examine the two draft laws and analyze the changes concerning the regulation of the real estate agent profession. The report also discusses the expected consequences for the labor market in the field of real estate in the event of the adoption of a new law, as well as what would change for clients of mediation services after the adoption of the changes concerning the figure of the agent.