

Резюме на монографията „Договорните правоотношения в строителния процес” от Солунка Попова

Монографията „Договорните правоотношения в строителния процес” е посветена на договорните правоотношения в строителството между основните участници в него – възложител, проектант, строител и консултант. Акцентът е насочен върху правата и задълженията на страните по договора за проектиране, договора с предмет изпълнение на строителни и монтажни работи, договора за упражняване на строителен надзор и предварителния договор, когато е съчетан с оглед нуждите на страните и дадените обстоятелства с договор за строителство на бъдеща вещь или договор за проектиране. Успоредно с изследване на отговорностите, конкретно на проектанта, строителя, консултанта и възложителя е направен и частичен анализ на определени дискуссионни и характерни белези на отделните видове договори, с които посочените лица влизат в правоотношения.

В глава първа на съчинението са изследвани различно наименованите договори в позитивното право и практиката, всичките с предмет, извършване на строителни и монтажни работи. Направен е опит тези договори да се систематизират и обобщят с оглед легалната им уредба и еднаквия им предмет, без да е необходимо да се изброяват разнообразните строителни и монтажни работи, различни по степен и сложност на изпълнение, които се очертават при договора за изработка, с предмет извършване на строителни работи, договора за изпълнение на строеж и договора за строителство. Същевременно освен приликите, тези три договора с оглед правната им уредба и приложението им в практиката са отличени по своята характеристика.

Специално внимание е отделено на възложителя по чл.161, ал.1 ЗУТ като инициатор за началото на строителния процес и този, който осигурява

неговото финансиране. Правата и задълженията на възложителя са обвързани със сключваните от него последователни договори, без които стартирането на строителния процес е невъзможно, както и със задължителното му участие в съставянето и подписването на някои актове и протоколи по време на строителството. Разгледани са някои неуредени въпроси във връзка с правния статут на възложителя и при какви хипотези е допустимо извършването на строителни и монтажни работи да се възлага от лице, което няма качествата на възложител по смисъла на чл.161, ал.1 ЗУТ, като например наемател и ползвател.

Съчетаването на предварителния договор с два от основните договори в строителния процес – договора за строителство и договора за проектиране заема важна част от изследването. На анализ е разгледана възможността предварителния договор за продажба на бъдещ недвижим имот и договорът за строителство да се разглеждат като съчетаване на два самостоятелни договора или само като договор за строителство.

Учредяване правото на строеж срещу обезщетение в полза на собственика на поземления имот със самостоятелно обособени обекти в бъдещата сграда е препоръчително да започва с предварителен договор за учредяване право на строеж, съчетан с договор за изработка на инвестиционен проект или т.н договор за проектиране. Така, когато дойде моментът за сключване на договора за строителство вниманието ще бъде съсредоточено изцяло върху детайлите по изпълнение на строителните и монтажни работи. Разгледан е въпросът при разминаване с първоначално уговорените проценти за обезщетение по предварителния договор за учредяване право на строеж и вече реално обособените обекти по изработения проект. В този смисъл като аргумент е посочен чл.210, ал.2 ЗЗД, специална норма, засягаща договора за продажба, която успешно може да се приложи по аналогия и при договора за проектиране.

В съчинението е анализиран дискуссионният въпрос, относно валидността на едностранния предварителен договор и конкретно доколко е практически приложимо сключването на едностранен предварителен договор за учредяване право на строеж, съчетан с договор за изработка на инвестиционен проект.

Отговорността на основните участници в строителния процес, т.нар. професионалисти – проектант, строител и консултант е разгледана в глава втора. Тези участници стават страна по договорите сключвани от възложителя благодарение на професионалните си умения. Отговорността на строителя е отграничена на нормативна, гаранционна и договорна отговорност. Отговорността на строителя по чл.163, ал.3 ЗУТ е анализирана като договорна и деликтна. Тя може да бъде ангажирана, както от лица, които се намират в договорни отношения със строителя, във връзка с изпълнението на строителните и монтажните работи, така и от трети лица, които преди причиняване на вредата не са били в договорни правоотношения с него. В рамките на разглежданата отговорност по чл.163, ал.3 ЗУТ е изследван въпросът, относно вредите, които подлежат на обезщетение, като е застъпено виждането, че на обезщетение подлежат както имуществените, така и неимуществените вреди при накърняване на позитивния и на негативния интерес на увреденото лице. Подробно анализирани са предпоставките, необходими за осъществяване отговорността по чл.163, ал.3 ЗУТ, като е определена границата за реализиране на отговорността за вреди. Отговорността на строителя по чл.163, ал.3 ЗУТ не е дефинирана като обективна, защото вината е елемент от фактическия състав на отговорността. Застъпено е виждането за презюмиране на вината както при ангажиране на отговорността на договорно, така и на деликтно основание.

Гаранционната отговорност на строителя за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти е определена като

нормативно и договорно установена, гаранционна отговорност. Тя не е изключена дори и да не бъде договорно уредена, независимо, че в нормативната уредба е посочено, че гаранционните срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти се определят с договор между възложителя и строителя за съответния строителен обект. Гаранционната отговорност на строителя се състои в осигуряване на гаранции на две основания. Те се изразяват в осигуряване на нормалното функциониране и ползване на завършените строителни обекти, от една страна, и в отстраняване на скритите недостатъци, от друга. Това са две различни основания и наличието на едното основание не е задължителна предпоставка за възникване на другото. Неоснователно гаранционната отговорност е ограничена до „скрити дефекти”. Предпоставка за реализиране ѝ *de lege ferenda* трябва да бъде откриване на недостатък, без да се конкретизира като явен или скрит. Обективната отговорност, която е характерна и за гаранционната, не може да кореспондира с изискването недостатъкът да бъде скрит. Проблемът за началото на гаранционните срокове следва да бъде подложен на задълбочен анализ, с оглед бъдеща законодателна реформа, засягаща строителния процес като цяло. Компромисът изисква минималният гаранционен срок да започне да тече от въвеждане в експлоатация на строителния обект и да бъде в срок от пет години, например за конкретно извършената работа, но не повече от осем години, например от изпълнението. С идеята се цели да не се удължава прекомерно гаранционния срок в резултат на закъснялото въвеждане в експлоатация на строителния обект. Сериозен недостатък в законодателството е липсата на единни правила относно редът за реализиране на гаранционните претенции, предявени в срока на гаранцията. Затова и в съчинението са изложени различни начини за тяхното осъществяване.

При разглеждане на договорната отговорност на строителя е изследван и проблемът свързан с поемане на задължение от страна на строителя да не извършва определени правни действия. Посочени са двете най-често срещани в практиката обременяващи клаузи при съчетаването на предварителен договор за продажба на бъдещ недвижим имот и договор за строителство. Първата се изразява в поемане на договорно задължение за необременяване на имота с тежести, а втората във въздържане от действие за прехвърляне на собствеността. Изследвани са различните възможни средства за защита срещу поведението на строителя, едно от които е използването на Павловия иск. На дневен ред обаче е поставен въпросът, относно начина за заличаване на ипотеката при постановяване на решение за нейната отмяна по чл.135 ЗЗД.

Относно отговорността на проектанта, тя се ангажира на основата на сключения договор за проектиране и се разделя на договорна, административна и дисциплинарна отговорност. Задължение на проектанта е да упражнява авторски надзор посредством сключването на договор за упражняване на авторски надзор между него и възложителя. Упражняването на авторски надзор засяга пряко и строителя, който материализира инвестиционния проект чрез извършването на строителните и монтажните работи. Балансът на интереси между възложител, проектант и строител е важен за избягване на колизии при изпълнението на строежа. Особено между проектант и строител. Тези участници не се намират в договорни отношения помежду си, освен ако сторителят е и възложител, но са изпълнители по двата основни договора – които са гръбнакът на строителния процес.

Дейността на консултанта, другият важен и основен участник в строителния процес е изследвана успоредно и в рамките на договорните правоотношения, в които влиза с възложителя. Изследвани са основните характерни белези на договора за упражняване на строителен надзор, като

е подчертано, че този договор може да бъде сключен както като възмезден, така и като безвъзмезден договор.

На подробен анализ е разгледана отговорността на консултанта за вреди при упражняване на строителен надзор, която е регламентирана в чл.167, ал.7 ЗУТ. Изследван е въпросът, относно обхвата и вида на отговорността по чл.167, ал.7 ЗУТ. Следва да се подчертае, че законът в чл.167, ал.7 е регламентирал специална отговорност на консултанта за вреди, настъпили като последица от упражняване на строителния надзор, но не е предвидил специална отговорност на консултанта за вреди, когато той е страна по договор за оценяване съответствието на инвестиционните проекти или изпълнява прединвестиционни проучвания, подготовка на проектанския процес и координация на строителния процес до въвеждане на строежа в експлоатация. Адресат на причинените вреди при осъществяване състава на чл.167, ал.7 ЗУТ може да бъде, както възложителят по договора за упражняване на строителен надзор, така и трето лице – участник в строителството, което не е задължително да се намира в договорни отношения с консултанта. Отговорността на консултанта по чл.167, ал.7 ЗУТ може да се определи като договорна и деликтна и да се раздели на две части. Отговорност за вреди причинени на възложителя и другите участници в строителството и солидарна отговорност със строителя за вреди причинени на трети лица от неспазване на техническите правила и нормативи и одобрените проекти. Вината на консултанта по чл.167, ал.7 се предполага единствено във второто предложение на чл.167, ал.7 ЗУТ. В останалите хипотези на чл.167, ал.7 ЗУТ вината не е задължителна предпоставка за ангажиране отговорността на консултанта и той отговоря за вреди, които е нанесъл на възложителя и на другите участници в строителството, независимо дали е положил или не дължимата грижа. Относно сроковете за ангажиране отговорността на консултанта, те не следва да бъдат по-малки от гаранционните, но само по

договора за упражняване на строителен надзор. Различно е положението с третите лица, на които са причинени вреди при осъществяване състава на чл.168, ал.7 ЗУТ. Спрямо техните претенции би следвало да се прилага петгодишна давност по чл.110 ЗЗД.

Договорните правоотношения в строителния процес не се изчерпват само с тези участници в строителството, изложени в настоящето съчинение. С развитието на технологиите и прогреса неминуемо ще се увеличават и разнообразяват договорните отношения на възложителя, с други участници в процеса на строителството, които не са изброени в чл.160, ал.1 ЗУТ. Строителството е възникнало с възникване на цивилизациите и всяка една от тях е наслагвала знанията и уменията да се строи върху полезните руини на предшестващата. И в миналото, и в настоящето и в бъдещото строителството е било и ще бъде възлов отрасъл на стопанството и двигател на растежа. Важно е той да бъде приоритетен и за националната сигурност на държавата . Точното изпълнение на задълженията на участниците в него опазва живота и здравето на всеки един от нас. Затова и отговорността по изпълнението на строежите трябва да ангажира максимално участниците в него. Законодателството в тази насока изисква прецизиране на легалната уредба, ясни правила при разпределяне на функциите и отговорностите. Поради тези причини функция на държавата трябва да бъде упражняването на строителния надзор, но за съжаление тези правомощия тя делегира на консултант, който упражнява надзорните си правомощия, встъпвайки в отношения на равнопоставеност с възложителя.