

НАРЪЧНИК ПО СТРОИТЕЛНО ПРАВО

Автори:

Адриана Спасова
Александър Янкулов
Бианка Велева
Бояна Милчева
Валентина Бакалова
Виктория Пенкова
Мартин Захариев
Милана Кривачка
Мирослав Димитров
Николай Колев
Павлина Иванова
Таня Точева

Наръчникът по строително право е първи по рода си опит за систематизация на материята, с акцент върху практическите проблеми пред участниците в строителния процес и намиране на подходящите решения. Изданието е ценен ресурс за професионалисти в областта на строителството. В 15 отделни теми са изследвани въпросите на договора за строителство и утвърдените форми на строителни договори, правата и задълженията на участниците в строителството, изменение на договора, отговорност за неизпълнение, разрешаване на спорове и др., като са дадени практически решения на голям брой реални проблеми.

Авторският колектив включва членове на сдружение с нестопанска цел „Българско общество по строително право (www.bscl.bg).

Строително инвестиционният процес може да бъде разглеждан от няколко различни гледни точки, като:

- а) процес по влягане на парични средства с цел създаване или подобряване на качествата на налични дълготрайни материални активи (сгради и съоръжения);
- б) процес по изпълнение в технологична последователност на строително-монтажни работи по изграждане на строителния обект („фактическо строителство“);
- в) последователност от административни производства по разрешаване на строителството, текущ административен контрол по изпълнението му и въвеждане в експлоатация на готовия строеж;
- г) система от договорни правоотношения, свързани със сключването и изпълнението на договорите между участниците в строителството.

Спецификите на строителството като източник на повишен риск от увреждане на общественото здраве, имущество, околна среда и природни ресурси, е причината законодателят да подчини строително инвестиционния процес на административно

регулиране чрез разрешителните режими, уредени в ЗУТ – производството по издаване на разрешение за строеж и производството по въвеждане в експлоатация на готовите строежи чрез издаване на разрешение за ползване или на удостоверение за въвеждане в експлоатация¹. В защита на обществените интереси е въведен и административният контрол, който се осъществява по време на фактическото строителство. С този текущ административен контрол са натоварени както държавни и общински органи и служби, така и консултантът (чл. 168 и чл. 169б ЗУТ).

В действащото законодателство е скрепен принципът на уреждане на взаимоотношенията между участниците в строителството посредством договори. Подготовката, сключването и изпълнението на системата от договори за реализацията на инвестиционното намерение, крие сериозни предизвикателства, особено в случаите, когато инвестирането в строителен обект не е основния предмет на дейност на възложителя. Липсата на опит или непознаването на законовите изисквания, обаче, не е извинение за възложителя, както в случаите когато инициира строителството с цел да придобие собствеността върху готовия строеж и да го експлоатира за свои (или обществени) нужди, така и в случаите, когато инвестицията е с търговска цел.

Със съставянето наръчника си поставихме за цел да „въведем“ възложителите и всички останали участници, в основните положения на строително инвестиционния процес. Затова в съдържанието на отделните раздели читателят ще срещне както общотeorетична информация относно съдържанието на договорите в строителството и тяхната правна характеристика, така и добри практики и съвети за разумно разпределение на правата и отговорностите между участниците в строителството.

Изданието не претендира за изчерпателност, а се стреми към създаването на връзки и разяснения, които да улесняват практическото прилагане на правната уредба в строителството.

Целевата аудитория на книгата са практикуващи юристи, ангажирани с подготовката и изпълнението на договорите в строителството, експерти в специализираните държавни органи – в структурите на МРРБ и ДНСК, в областните администрации, общините и кметствата; специалистите в корпоративните структури – инвеститори, консултанти, проектантски звена, строителни предприятия; специалистите на свободна практика – предприемачи, проектанти, както и граждани, проявяващи интерес към строително инвестиционния процес.

Изданието е съобразено с действащата нормативна уредба към 28.02.2021 г.

¹ В строително инвестиционния процес на лицензионен режим се подчиняват само дейностите по осъществяване на технически надзор на съоръжения с повишена опасност и проверка на средства за измерване. Виж т. 20 от приложение № 1 към Закона за ограничаване на административното регулиране и административния контрол върху стопанската дейност.

СЪДЪРЖАНИЕ

Въведение

Глава 1. Сключване и администриране на договори с участниците в строителството

- 1.1. Инициране и подготовка на проекта
 - 1.2. Стратегия за възлагане и финансиране
 - 1.3. Тръжни процедури
 - 1.4. Администриране на договорите. Координация и взаимодействие между участниците
 - 1.5. Управление на заинтересованите страни
 - 1.6. Модерни тръжни стратегии
- Заклучение

Глава 2. Договорът за строителство

- 2.1. Договорът за строителство като вид договор за изработка
- 2.2. Правна уредба на договора за строителство според българското право
- 2.3. Правна характеристика на ДС
- 2.4. Видове договори за строителство
- 2.5. Отграничаване на ДС от други договори

Глава 3. Стандартни и рамкови форми на договори за строителство

1. Обща характеристика на стандартните форми на договори за строителство и на стандартните форми на рамкови договори в строителството
2. Международни Стандартни форми и Рамкови форми
3. Международни Стандартни и Рамкови форми, използвани в България

Глава 4. Участници в строителството. Права и задължения на възложителя, изпълнителя, проектанта и консултанта

- I. Възложител
- II. Проектант
- III. Строител
- IV. Консултант
- V. Технически ръководител и доставчик на технологично и инсталационно съоръжаване на строежа

Глава 5. Проблеми на договорите за подизпълнение

1. Същност на договора за възлагане на строителни работи на подизпълнители. Допустимост на възлагането на подизпълнители и ограничения
2. Страни по договора за подизпълнение. Номиниран подизпълнител. Изисквания в специални закони. Отговорност за действията на подизпълнителя
3. Съдържание на договора за подизпълнение. Договори по ЗОП и ЗК. Договорни форми на ФИДИК. Синхронизиране на уговорките на основния договор и договора за подизпълнение. Разпределение на рисковете и равнопоставеност на страните
4. Действие на договора с подизпълнител. Отклонения от нормалното развитие на отношенията. Отговорност на подизпълнителя. Косвен иск

Глава 6. Задължение за предупреждаване (уведомяване) на изпълнителя и проектанта спрямо възложителя

1. Задължение на изпълнителя за предупреждаване за недостатъци в инвестиционния проект или строителните материали
2. Задължение на проектанта за предупреждаване за недостатъци в работата на други участници в строителството

Глава 7. Възнаграждението по договора за строителство. Плащания

- 7.1 Начини за определяне на дължимите плащания
- 7.2. Срокове на плащане – авансово, при достигане на етап, задържани пари и др.
- 7.3. Определяне на възнаграждението от трето лице
- 7.4. Обезпечаване на дължимите суми
- 7.5. Увеличение на дължимите суми при договора за строителство

Глава 8. Въвеждане в експлоатация

1. Въвеждането в експлоатация на готовите строежи – част от последващия административен контрол в строителството
2. Същност на въвеждането в експлоатация на готовите строежи
3. Правно значение на разрешенията за ползване и на удостоверенията за въвеждане в експлоатация
4. Отказ за приемане на строежа и за издаване на разрешение за ползване или на удостоверение за въвеждане в експлоатация. Основания. Правни последици

Глава 9. Изменение и допълнение на договора за строителство

- I. Правила за изменение на договора за строителство съгласно българското законодателство
- II. Правила за промени в договора за строителство съгласно договорните условия за строителни и инженерни работи, проектирани от възложителя, Червена книга на ФИДИК

Глава 10. Непредвидени обстоятелства

1. Концепция за непредвидимост
2. Непреодолима сила
3. Непредвидени промени на цените на ресурсите
4. Непредвидени физически условия при подземно строителство
5. Непредвидени изключително неблагоприятни климатични условия

Глава 11. Отговорност по договора за строителство... 277

1. Предпоставките за възникване на отговорността
2. Видове вреди
3. Договорна и деликтна отговорност
4. Договорна отговорност в отношенията, свързани със строителство
5. Как да предвидим, избегнем и ограничим вредите?
Видове вреди в контекста на отношенията по строителство
6. Доколко може да се ограничи договорната отговорност
7. Неустойката
8. Отговорност на различните участници в строителството
9. Съпричиняване
10. Влияние на приложимото право към договора

Глава 12. Срок за изпълнение. Забава. Спиране и възобновяване на строителството

1. Срок за изпълнение на задълженията по договор за строителство. Забава
2. Забава
3. Удължаване на срока за извършване на строителство (забавяне на строителството)
4. Спиране и възобновяване на строителството

Глава 13. Прекратяване на договора за строителство

1. Общи законови основания за прекратяване на договора за строителство
2. Специални законови основания за прекратяване на договора за строителство по ЗЗД
3. Специални законови основания за прекратяване на договори и рамкови споразумения за строителство, сключени по реда на ЗОП
4. Договорни основания за прекратяване на договора за строителство съгласно Договорните условия на FIDIC (Червена и Жълта книга)

Глава 14. Застраховане в строителството

- I. Застраховане в строителството – общи положения
- II. Други видове застраховки
- III. Застраховане при концесии и обществени поръчки

Глава 15. Избягване и разрешаване на спорове. Особенности при участие на потребители. Погасителна давност

1. Понятие за „строителен спор“
2. Способи за избягване и разрешаване на строителни спорове
3. Тежест на доказване
4. Особенности при участието на потребители
5. Погасителна давност