

Правни аспекти и практическо приложение на договора за проектиране

Договорът за проектиране е част от широкият спектър на договорите за изработка. Както и повечето такива договори, той притежава някои индивидуални специфики, които ще бъдат разгледани в настоящата статия. За него няма детайлна правна уредба, въпреки голямото му практическо приложение и различните правни аспекти, които урежда. Основните му характеристики са залегнали и могат да бъдат изведени от няколко законови и подзаконови нормативни акта, сред които Закона за устройство на територията /ЗУТ/, Закона за камарите на архитектите и инженерите в инвестиционното проектиране /ЗКАИИП/, Закона за авторското право и сродните му права /ЗАПСП/, Наредба № 4 от 21 май 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти и др.

Камара на архитектите в България (КАБ) също е въвела правила за регулиране на поведението на членовете ѝ, при практическото приложение на договора за проектиране, подробно описани в Устава и Професионалният кодекс (ПК) на съсловната организация, скрепени със санкцията на дисциплинарно наказание при нарушаването им.

Страни по договора за проектиране са възложител и проектант. Възложителят е физическо или юридическо лице- собственик на имота, или лицето, на което е учредено право на строеж в чужд имот, или лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на закон. Проектантът е физическо или юридическо лице, включващо в състава си физически лица, притежаващи необходимата проектантска правоспособност, вписани в съответния регистър на КАБ или Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране. Най- общо казано с договора за проектиране възложителят възлага, а проектантът приема да извърши инвестиционно проектиране в съответствие с предвижданията на действащото законодателство и подробният устройствен план (ПУП), с визата за проектиране и с изискванията на заданието за проектиране.

Предпоставка за един стабилен и успешен за страните договор за проектиране е подписването му да е предхождано от предварителни (прединвестиционни) и обемно-устройствени проучвания за определяне разположението на обекта, доказване на нормативната допустимост, целесъобразността на инвестиционната идея, както и

Правни аспекти и практическо приложение на договора за проектиране

съставяне на задание за изработване на инвестиционен проект. Заданието за проектиране може да бъде приложение към договора, или да е инкорпорирано в текста му, съответно да се препрати към резултатите от предварителните проучвания съгласно чл. 13, ал. 5 от Наредба № 4 от 2001г. Като минимум със заданието за проектиране, респективно с договора трябва да бъдат определени изискванията към обекта, фазите на проектиране и необходимите проектни части. В обхвата и съдържанието му могат да се посочат основни технически, икономически, технологични, функционални и планово-композиционни изисквания към обекта и да бъдат зададени необходимите основни функционални и композиционни параметри към проектанта.

Писмената форма на договора за проектиране би следвало да е форма *ad solemnitatem* (за валидност), което се извежда от законовите разпоредби на чл. 160, ал. 2 от ЗУТ и чл. 29, ал. 1 от ЗКАИИП, съгласно които той се сключва писмено. В този смисъл е и разпоредбата на чл. 15 от ПК на КАБ, гласяща че проектантът е длъжен да документира своите професионални ангажименти при предоставяне на услуги в областта на архитектурата чрез писмен договор. Нещо повече, с тази разпоредба са въведени и изисквания за съдържанието на договора, в което следва задължително да се включи: (i) описание на вида и обема на работата, (ii) възнаграждението на възложените работи и метода на неговото изчисляване, (iii) разпределянето и границите на отговорностите, както и (iv) условията за прекратяване на договора. Доколкото с договора за проектиране често се урежда и изключително право за използване на произведение на архитектурата, то по силата на чл. 36, ал. 2 във вр. с ал. 4 от ЗАПСП следва, че това трябва да е договорено писмено. Въпреки, че уреждането на правото за използване на произведение на архитектурата не е незадължителен реквизит на договора за проектиране, ако липсва подобна уговорка се смята, че е отстъпено неизключително право за използване на произведението. В случай, че не е уговорен срок се приема, че правото да се използва произведението на архитектурата е за срок от пет години. За пълнота следва да се отбележи, че въпреки гореописаните законови изисквания за писмена форма на договора за проектиране е налице противоречива съдебната практика, като според една малка част от съдебните решения писмената форма на договора за проектиране е форма за доказване, а не

форма за действителност на същия.

Не на последно място с договора за проектиране се определя и възнаграждението на проектантите за проектантските услуги, които предоставят. По силата на чл. 29, ал. 1 от ЗКАИИП, то се определя въз основа на свободно договаряне и не може да бъде по-ниско от себестойността на извършената проектантска услуга. Изключение е налице за проекти за молитвени домове и за лица в неравностойно положение. Т. е. в тези случаи възнаграждението може да бъде по-ниско от стойностите, посочени в Методиката за определяне на размера на възнагражденията за предоставяне на проектантски услуги, приета съгласно чл. 6, т. 7 от ЗКАИИП.

Налице са определени разпоредби, вменяващи непосредствени задължения на проектанта преди и след подписване на договора за проектиране. Преди сключването на договора съгласно чл. 24 от ПК на КАБ, във връзка с чл. 35 от ЗАПСП, проектантът следва да уведоми писмено носителя на авторските права на същия проект или обект на архитектурата за новото възлагане. След сключването на договора, разпоредбата на чл. 29, ал. 3 от ЗКАИИП поставя изискване към проектантите на обекти от първа до четвърта категория по чл. 137, т. 1 – 4 от ЗУТ да го регистрират в Камарата в едномесечен срок от подписването му. В регистрите следва да се впише информация за наименованието и местонахождението на обекта, технически параметри и данни за възложителя и изпълнителя (проектанта). Регистрацията се извършва в регионалната колегия на КАБ, в която членува архитекта – изпълнител по договора, с представяне на попълнено и подписано заявление за регистрация, съдържащо информация за наименованието и местоположението на обекта, технически параметри и данни на възложителя, към което се прилага подписана декларация, че възнаграждението за предоставяне на проектантски услуги е съобразено с Методиката. Въпреки че нерегистрацията на договора за проектиране в срок е дисциплинарно нарушение на проектантите, често тя не се извършва. Предприети са мерки и това е на път да се промени, имайки предвид наскоро постановеното в тази посока решение на Върховния административен съд, потвърждаващо наложено от дисциплинарно наказание на проектант за сходно нарушение.