

## СТРОИТЕЛСТВО. УЧАСТНИЦИ В СТРОИТЕЛСТВОТО /Теоретични и практически аспекти/

Боян Т. Георгиев  
Бургаски свободен университет

## BUILDING PROCESS. PARTIES IN THE BUILDING PROCESS /Theoretical and practical aspects/

Boyan T. Georgiev  
Burgas Free University

***Abstract:** Building construction is a very important area of the material proceeding and its purpose is to provide a basic material base for servicing the daily routine, life, labour and relaxation of the citizens and for functioning states, municipalities, social and other public institutions as well as private legal entities and organizations. By building constructions considerably valuable and useful real estates are created – buildings, bridges, tunnels, green areas, artificial water basins, nets and road infrastructure facilities and other technical infrastructure and etc.*

***Key words:** building, construction, land planning, participants in building.*

Строителството и строителният процес представляват правни и фактически действия на различните участници и освен това подлежат на контрол от различни институции. Те са рискова дейност и за това е необходимо да се отговори на очакванията за непредвидено развитие. Възможно е да бъдат нанесени вреди – имуществени и немуществени на участниците в строителния процес или на трети лица. Строителният процес представлява съвкупност от дейности, извършвани в определена последователност, фази и етапи през продължителен период от време, с участието на различни лица, част от които трябва да имат специална професионална подготовка.

Строителството се подготвя още със създаването на подробните устройствени планове и инвестиционното проектиране. В него се включват разрешаването на строителството, подготовката на строителните книжа, издаването на разрешение за строеж, началото на строителството, строителният надзор, други съпътстващи процедури и действия до крайния акт – издаването на разрешение за ползване. В режима на строителството влизат и отклоненията от правилата за законно строителство, контролът, санкциите. От тази гледна точка на всеки държавен орган още към момента на неговото учредяване се определя и неговата компетентност, т.е. за какво се създава, какви ще бъдат неговите задачи в държавното управление, как те ще бъдат решавани и т.н.<sup>1</sup>

Селищните системи, населените места и извънселищните територии трябва да се застрояват съобразно с особените за тях условия и изисквания за хармонично и пълно задоволяване на всестранните духовни и материални потребности на гражданите. Обособяването на отделни зони в строителните граници на населените места и се-

<sup>1</sup> Мутафов К., Актова за установяване на данъчни задължения, Бургас, 2014, изд. Бряг, с. 27.

лицните образования е условно. Процесът на урбанизация създава тясна функционална зависимост между населените места и извънселищните територии. Населените места като отделни системи имат различни по значение територии, които трябва да се интегрират в единен икономически и социален организъм.

### Участници в строителството

Участниците в строителството по правило са три основни субекта – инвеститор, проектант и строител. Този принцип е последователно развит в нашето законодателство от Правилника за капитално строителство от 1973 г. до настоящия Закон за устройство на територията. Липсата на основен участник прави невъзможно осъществяването на законно строителство. Като второстепенни участници в процеса на строителството се включват консултантът, физическото лице, упражняващо технически контрол за част „Конструктивна”, техническият ръководител и доставчикът на машини, съоръжения и технологично оборудване. Взаимоотношенията между участниците в строителството се уреждат свободно с договори при спазване на ЗУТ и на другите нормативни актове в тази сфера на обществения живот.

Спорен е въпросът дали измененията в ЗУТ премахнаха съществуващото разделение на участниците в строителството – физически и юридически лица, които осъществяват функциите на инвеститор, проектант и строител, и условно наречени неосновни или допълнителни, сред които са строителният предприемач, доставчикът, техническият ръководител и лицето, което упражнява строителен надзор.<sup>2</sup>

Разпоредбата на чл. 160, ал. 1 ЗУТ визира кръга на участниците в процеса на строителството – възложител, строител, проектант, консултант, физическо лице, упражняващо технически контрол за част „Конструктивна”, технически ръководител и доставчик на машини, съоръжения и техническо оборудване. В тази връзка съдебната практика отбелязва, че следва да се прави разлика между „извършител” и „възложител” на строеж. Определението за възложител, което практиката дава е собственик на имот, лице, на което е учредено право на строеж в чужд имот, и лице, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон. От друга страна практиката изтъква, че реализирането на правото на строеж чрез изпълнение на строителство на обект, за който е отстъпено това право стои извън неговото съдържание, строго определено като обем от законовите норми. Реализирането изпълва съдържанието на договора за строителство, който като ненаименуван договор е утвърден в практиката като разновидност на договора за изработка по ЗЗД, а елементи на неговото съдържание се извеждат и от специалните разпоредби на чл. 160 и сл. от ЗУТ.

**Възложител/инвеститор** е собственикът на имота, лицето, на което е учредено право на строеж в чужд имот, и лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на закон. Възложителят или упълномощено от него лице осигурява всичко необходимо за започване на строителството. Инвеститора има задължението да осигури и представи всички необходими документи за провеждане на строителството, както и да отстранява своевременно всички нередовности в тях, ако такива бъдат констатиранни. Инвестирането в строителния процес за изграждане на сграда е свързано с влягане на средства за придобиване на недвижими имоти или учредяване на право на строеж върху недвижими имоти, върху които ще се строи, за придобиване на материали, които се влагат в строежа, съоръжения, които се монтират, вътрешни инсталации, строителна механизация, техника, работна ръка, складови помещения и други.

<sup>2</sup> Вж. Петров В. Устройство на територията, С., 2004, с. 264 и сл.

Обикновено инвеститор на строежа е възложителят, а в хипотезата на прехвърлена идеална част от поземления имот или учредено право на строеж на отделни обекти на строителя, инвеститор може да бъде и строителят.

*Възложителят по смисъла на чл. 161, ал. 1 от ЗУТ е участник в строителството, която фигура може да възникне при искане за одобряване на инвестиционни проекти и издаване на разрешение за строеж и извършване на разрешено строителство, но след като е налице влязъл в сила застроителен план. /Решение № 1242 от 30.01.2014 г. по адм. д. № 10735/2013 на Върховния административен съд./*

Възложителят носи отговорност за:

1. осигуряване на необходимите документи по чл. 142, ал. 5, т. 7 и 8 от ЗУТ и предоставянето им на проектанта и на лицето, извършващо оценка за съответствие на инвестиционния проект, за отразяване в комплексния доклад за оценка на съответствието, с изключение на случаите, в които с договор тези задължения са възложени на консултанта;

2. започване на строеж със сключен договор за строителен надзор, когато такъв се изисква;

3. започване на строеж със сключен договор за строителство, когато такъв се изисква;

4. започване на строеж с договор за строителство със строител, който е регистриран по чл. 3, ал. 2 от Закона за Камарата на строителите за съответната група и категория строеж, в случаите, когато регистрацията е задължителна;

5. започване на строеж със сключен договор за авторски надзор на обекта.

Административното производство по издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж се развива само между възложителя и административния орган по чл. 177, ал. 3 от ЗУТ. Само възложителят на строеж има правен интерес да обжалва удостоверението за въвеждане в експлоатация, респ. отказа за издаването му. „Инвеститорът” е визиран в ЗУТ, като лице, имащо право да инициира започване на процедура по издаване на разрешение за ползване на обект, поради което няма пречка при повече инвеститори на обекта, искането да бъде направено от един от тях и то да произведе действие и по отношение на инвеститорите, от които не е направено такова искане, тъй като издаването на разрешението е с позитивен за останалите инвеститори ефект.

*Възложителят или упълномощено от него лице осигурява всичко необходимо за започване на строителството и регистрира пред органа, издал разрешението за строеж, въвеждането в експлоатация на обекта. /Определение № 5843 от 31.05.2006 г. на ВАС по адм. д. № 4636/2006 г./*

*Възложителят на строеж или упълномощено от него лице може да поиска виза за проектиране. Възложител е собственикът на имота, лицето, на което е учредено право на строеж в чужд имот, и лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон. /Решение № 1186 от 29.01.2010 г. на ВАС по адм. д. № 13037/2009 г./*

*Законовото задължение за възложителя е да осигури, т. е. да намери технически ръководител, без да е уточнено как трябва да се уредят отношенията между тях - като трудови или като граждански правоотношения. /Решение № 1390 от 31.01.2014 г. по адм. д. № 15770/2013 на Върховния административен съд/*

*Легитимиран да иска въвеждането на един строеж в експлоатация, респективно да бъде издадено разрешение за ползване, е възложителят на строеж. От това следва, че адресат на заповедта по чл. 178, ал. 5 ЗУТ е единствено възложителят, и*

*съответно, че само той може да я оспорва. /Определение №9504 от 28.06.2011 г. на ВАС по адм. д. № 4639/2011 г./*

*Административното производство по издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж се развива само между възложителя и административния орган по чл. 177, ал. 3 от ЗУТ. /Определение № 1630 от 02.02.2011 г. на ВАС по адм. д. № 13122/2010 г./*

*В чл. 225, ал. 6, т. 5 ЗУТ е визирано, че принудителното премахване на незаконния строеж е за сметка на възложителя, който съгласно чл. 161, ал. 1 ЗУТ е собственикът на имота, лицето на което е учредено право на строеж в чужд имот, лицето което има право да строи в чужд имот по силата на закон. С факта на закупуване на имот купувачите придобиват качеството на възложители по смисъла на чл. 161, ал. 1 ЗУТ. /Решение № 7266 от 15.05.2019 г. по адм. д. № 396/2019 на Върховния административен съд/*

*Когато собственикът на терен е запазил правото си на строеж, то той има качеството участник в строителството по чл. 160 ЗУТ и на "възложител" по смисъла на чл. 161 ЗУТ, поради което е законосъобразно той да е и адресат на заповед за премахване на незаконен строеж, в случай че не се е сдобил с необходимата документация. /Решение № 5280 от 17.05.2006 г. на ВАС по адм. д. № 1333/2006 г./*

**Проектант** е физическо или юридическо лице, включващо в състава си физически лица, притежаващи необходимата проектантска правоспособност, което с писмен договор с възложителя изпълнява строежа в съответствие с издадените строителни книжа. Той има задължението да изготви предвидените в ЗУТ и в Наредба № 4 от 21 май 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, инвестиционни книжа. Носи отговорност и за законосъобразността, качеството, пълнотата и приложимостта на тези книжа. При голям обем проектантска дейност тя се разпределя между няколко проектанти, всеки от които отговаря за отделна част.

Проектирането и авторският надзор са отделни дейности, които не се извършват едновременно, но чрез които се осъществява една и съща услуга, поради което при определянето на ред за възлагане следва да се има предвид не само стойността на проектирането, а и на надзорната функция, но това правило следва да бъде прилагано при отчитане на конкретните факти и цели на възложителя.

Законът за устройство на територията предвижда, че авторският надзор по време на строителството се осъществява от проектанта въз основа на договор с възложителя, като предписанията на проектанта, свързани с авторското му право, за точното спазване на изработения от него инвестиционен проект се вписват в заповедната книга и са задължителни за останалите участници в строителството – по аргумент от чл. 162, ал. 2 от ЗУТ авторският надзор се извършва от проектанта.

*Нормативно установено е – чл. 161, ал. 1 ЗУТ, че проектантската дейност се осъществява от физически лица, които притежават необходимата проектантска правоспособност, а авторският надзор – чл. 161, ал. 2 ЗУТ, се осъществява от проектанта. /Решение № 8524 от 30.06.2020 г. по адм. д. № 6516/2019 на Върховния административен съд/*

**Строителят** е физическо или юридическо лице, включващо в състава си физически лица, притежаващи необходимата техническа правоспособност, което по писмен договор с възложителя изпълнява строежа в съответствие с издадените строителни книжа. Реализирането на строежа изпълва съдържанието на договора за строителство, който като ненаименуван договор е утвърден в практиката като разновидност на

договора за изработка по ЗЗД, а елементи на неговото съдържание се извеждат и от специалните разпоредби на чл. 160 и сл. от ЗУТ.

*Договорът за изработка, чиято разновидност е договорът за строителство (по чл. 160, ал. 2), е неформален и писмената форма не е условие за неговата действителност, а само за доказването му. /Определение № 270 от 07.03.2016 г. по гр. д. № 6126/2015 г. на Върховен касационен съд, 3-то гр. Отделение/*

*Договорът за строителство се сключва с оглед притежаваните специални знания и умения в областта на строителството от строителят, който, съгласно чл. 163 ал. 2 т. 1 ЗУТ, е отговорен за изпълнението на СМР в съответствие с одобрените проекти, със строителните правила и нормативи и изисквания към строежите, за съответствието с нормативните изисквания на влаганите в строежа материали, т.е. длъжен е да предвиди резултатите от несъобразяването на изпълнението си с тях. /Определение № 335 от 18.04.2016 г. по т. д. № 2934/2015 г. на Върховен касационен съд, 1-во тър. отделение/*

Строителят носи отговорност за:

1. изпълнението на строежа в съответствие с издадените строителни книжа и с изискванията на чл. 169, ал. 1 и 3 ЗУТ, както и с правилата за изпълнение на строителните и монтажните работи и на мерките за опазване на живота и здравето на хората на строителната площадка;

2. изпълнението на строителните и монтажните работи с материали, изделия, продукти и други в съответствие с основните изисквания към строежите, както и за спазване на технологичните изисквания за влагането им;

3. своевременното съставяне на актовете и протоколите по време на строителството;

4. съхраняването на екзекутивната документация и нейното изработване, когато от възложителя с договор не е възложено на друг участник в строителството, както и за съхраняването на другата техническа документация по изпълнението на строежа;

5. съхраняването и предоставянето при поискване от останалите участници в строителството или от контролен орган на строителните книжа, заповедната книга на строежа и актовете и протоколите, съставени по време на строителството;

6. изпълнението на строежи, съответстващи на направената регистрация по чл. 3, ал. 2 от Закона за Камарата на строителите за съответната група и категория строежи, в случаите, когато тя е задължителна.

Строител-изпълнител не е оправомощен да снабди собственик с необходими строителни книжа. С предаването на строежа на възложителя изпълнителят приключва изпълнението на договора за строителство.

*Негативният ефект върху патримониума на ищците би могъл да настъпи от отмяната на разрешението за сторезж, а не от неговото издаване, каквото основание за претендираните вреди е посочено в исковата молба. Строителното разрешение е позитивен акт и поражда благоприятни за адресата му правни последици, както сочи практиката на ВАС в решенията си по адм.д. №11652/2012г. и адм.д. №3577/2013г. Решение № 8318 от 06.07.2015 г. по адм. д. № 10521 / 2014 на Върховния административен съд.*

*В ЗУТ няма обвързаност на завършване на строителна услуга и издаване на разрешение за ползване на построено в изпълнение на нея, още повече че в чл. 160, ал. 2 от ЗУТ е предвидено, че взаимоотношенията се уреждат с писмени договори, респ. следва да бъде отчетено уговореното между страните по тях относно сроковете за изпълнение и заплащане на реализираното. /Решение № 13496 от 12.11.2009 г. на*

*ВАС по адм. д. № 7418/2009 г./*

За осигуряване нормалното функциониране и ползване на завършените строителни обекти и отстраняване на скритите дефекти след приемането им и въвеждане в експлоатация (ползване) с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството се определят минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти. Гаранционните срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти се определят с договора между възложителя и изпълнителя за съответния строителен обект. Те не могат да бъдат по-малки от минималните срокове, определени с Наредба № 2 от 31 юни 2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти. ЗУТ предвижда проектантът, лицето, упражняващо технически контрол по част „Конструктивна“, консултантът, строителят и лицето, упражняващо строителен надзор да застраховат професионалната си отговорност за вреди, причинени на други участници в строителството и/или на трети лица, вследствие на неправомерни действия или бездействия при или по повод изпълнение на задълженията им. В Наредбата за условията и реда за задължително застраховане в проектирането и строителството, приета с ПМС № 38 от 24.02.2004 г., се съдържат разгърнати правила и са определени минималните застрахователни суми за всяко от тези лица, участници в строителството, в зависимост от категориите строежи, в които вземат участие.

*Искът по чл.163, ал.3 от ЗУТ за обезщетение при недостатъци в резултат на некачествени строителни работи е на разположение на лицето, което търпи вреди от виновните действия или бездействия на строителя, т.е. искът е на разположение на крайния купувач на обекта включително и може да бъде упражнен в гарантираните от чл. 173 на ЗУТ срокове тогава, когато строежът е снабден с разрешение за ползване при действието на този закон, независимо че строителството е договаряно или осъществено преди приемането му. /Определение № 1445 от 15.12.2012 г. по гр. д. № 514/2012 г. на Върховен касационен съд/*

*Отговорността по договора за строителен надзор е със срокове не по-малки от гаранционните срокове в строителството. /Определение № 123 от 15.04.2016 г. по гр. д. № 6151 / 2015 г. на Върховен касационен съд, 4-то гр. отд./*

*Строителят е солидарно отговорен с лицата, които упражняват технически надзор, за щети, причинени от неспазване на техническите правила и одобрените проекти. /Решение № 541 от 20.05.2010 г. по к.н.о.х.д. № 388/ 2009 г. на Върховен касационен съд/*

В законодателството не са предвидени специални изисквания относно образованието и квалификацията на лицата, на които е възложено да осъществяват контрол върху качеството на изпълнение на строителството, за съответствие на влаганите в строежите строителни продукти със съществените изисквания за безопасност, с каквито следва да разполагат строителите по силата на чл. 15, ал. 1, т. 4, б. “б” от ЗКС. Видно от съдържанието на чл. 163а, ал. 1 ЗУТ, изискването за наличие на сключен трудов договор със строителя се отнася до техническия ръководител на обекта, но разпоредбата регулира отношенията между строителя и лицето, определено за технически ръководител, при изпълнението на даден строеж, като определя, че същите следва да се осъществяват въз основа на трудов договор. По никакъв начин цитираната разпоредба не съдържа изискване относно професионалния опит на лицето, което

ще осъществява техническо ръководство на строежа, а още по-малко – за наличие на трудов стаж с определена продължителност.

*Разпоредбата на чл. 163а, ал. 1 от ЗУТ задължава строителя да назначи по трудов договор технически правоспособни лица, които да извършват техническо ръководство на строежите - такива, които са получили дипломи от акредитирано висше училище с квалификация „строителен инженер“, „инженер“ или „архитект“, възлагайки им изпълнението на отговорностите по чл. 163, ал.2, т.1- т. 5 от ЗУТ. Една от тези отговорности е и визираната в чл. 163, ал.2 ,т.1 от ЗУТ, която изцяло съответства на посоченото в ал.1 на същия текст задължение на строителя - да изпълнява възложения строеж в съответствие с издадените строителни книжа. Налице е законово делегиране на задължения на техническия ръководител, като лице притежаващо техническа правоспособност, да изпълнява задълженията възложени на строителя. /Решение № 63 от 24.04.2018 г. по н. д. № 82/2018 г. на Върховен касационен съд, 1-во нак. Отделение<sup>3</sup>*

*На основание чл. 168 ал.7 ЗУТ лицата, които упражняват строителен надзор, носят имуществена отговорност както за щети, които са нанесли на инвеститора и на другите участници в строителството, така и солидарна отговорност със строителя за щети, причинени от неспазване на техническите правила и нормативи и одобрените проекти. /Определение № 123 от 15.04.2016 г. по гр. д. № 6151/2015 г. на Върховен касационен съд, 4-то гр. отделение/*

**Консултантът** въз основа на писмен договор с възложителя:

1. извършва оценяване на съответствието на инвестиционните проекти и/или упражнява строителен надзор;

2. извършва проверка и контрол на доставените и влагани в строежа строителни продукти, с които се осигурява изпълнението на основните изисквания към строежите в съответствие с изискванията на наредбата по чл. 9, ал. 2, т. 5 от Закона за техническите изисквания към продуктите при упражняване на дейностите по т. 1;

3. може да изпълнява прединвестиционни проучвания, подготовка на проектантския процес и координация на строителния процес до въвеждането на строежа в експлоатация, включително контрол на количествата, качеството и съответствието на изпълняваните строителни и монтажни работи с договорите за изпълнение на строителството, както и други дейности – предмет на договорите.

Лицето, което упражнява **строителен надзор** следи за законосъобразното започване на строежа, изпълнението на строежите съобразно одобрените инвестиционни проекти, спазване на изискванията за здравословни и безопасни условия на труд, годност на строежите. Лицето, упражняващо строителен надзор, носи отговорност за:

1. законосъобразно започване на строежа;

2. осъществяване на контрол относно пълнота и правилно съставяне на актовете и протоколите по време на строителството;

3. спиране на строежи, които се изпълняват при условията на чл. 224, ал. 1 и чл. 225, ал. 2 и в нарушение на изискванията на чл. 169, ал. 1 и 3 от ЗУТ;

<sup>3</sup> Вж. Иванова, М. Отговорност на държавата за вреди, причинени на граждани в наказателния процес, и механизмите за подпомагане и финансова компенсация на пострадали от престъпления, Бургас, 2018, ISBN 978-619-7125-44-2, Издателство: ФЛАТ-Бургас.

4. осъществяване на контрол относно спазване на изискванията за здравословни и безопасни условия на труд в строителството;

5. недопускане на увреждане на трети лица и имоти вследствие на строителството.

Лицето, упражняващо строителен надзор, подписва всички актове и протоколи по време на строителството, необходими за оценка на строежите, относно изискванията за безопасност и за законосъобразно изпълнение, съгласно наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството за актовете и протоколите, съставяни по време на строителството.

Нормативната уредба на Република България не разграничава по вид дейностите в обхвата на надзора, съобразно вида на строежите върху които се осъществява, доколкото за всички строителни обекти се съблюдават еднакви норми и изисквания за качество, безопасност и законосъобразно изпълнение.

**Технически ръководител** е лице със съответната професионална квалификация, назначено по трудов договор. Това лице ръководи извършването на всички строителни дейности. Строителят е длъжен да назначи по трудов договор технически правоспособни лица, които да извършват техническо ръководство на строежите. Техническият ръководител е строителен инженер, архитект или строителен техник, който ръководи строителните работи и осигурява изпълнение на отговорностите. Когато строежът се изпълнява от възложителя, той е длъжен да осигури технически ръководител.

Законодателят не е предвидил нормативно изискване по отношение на лицето, което ще осъществява функции на технически ръководител, да бъде само такова с образователно-квалификационна степен „магистър“ по специалностите „архитектура“, „строителство на сгради и съоръжения“ или еквивалент. Нещо повече, изрично в кръга на технически правоспособните лица по чл. 163а, ал. 2 от ЗУТ са включени и тези със средно образование с четиригодишен курс на обучение и придобита професионална квалификация в областите „архитектура и строителство“ и „техника“, а по силата на алинея четвърта от същата разпоредба лицата с квалификация „строителен техник“ могат да изпълняват функцията на технически ръководител. Законодателят е предвидил възможност и изрично е допуснал функциите на технически ръководител да бъдат изпълнявани, както от специалисти с придобито висше образование по съответните специалности, така и от лица със средно образование и придобита професионална квалификация в съответната област.

*Разпоредбата на чл. 163а, ал. 1 ЗУТ определя като технически правоспособни да извършват техническо ръководство на строежите лицата, които са получили диплома от висше училище с квалификация „строителен инженер“, „инженер“ или „архитект“, както и тези със средно образование с четиригодишен курс на обучение и придобита професионална квалификация в областите „Архитектура и строителство“ и „Техника“. Законодателят е преценил, че придобитите от тези лица знания и умения са съответни на изискванията за осъществяване на техническо ръководство на строежите като не е направена каквато и да било разлика на основата на вида на образованието. /Решение № 5515 от 12.05.2020 г. по адм. д. № 7819/2019 на Върховния административен съд/*

Съгласно чл. 163а, ал. 2 във вр. с ал. 1 от ЗУТ техническият ръководител е строителен инженер, архитект или строителен техник, т.е. функциите на КБЗ в хипотезата на чл. 5, ал. 3, т. 2 от Наредба № 2/2004 г. - когато те са възложени на

*техническия ръководител, могат да се осъществяват от строителен инженер, архитект или строителен техник. Извън тази хипотеза обаче това могат да бъдат и други лица, притежаващи професионална квалификация в областта на строителството, проектирането или здравословното изпълнение на СМР. Следователно нормативно изискване по отношение на лицето, което ще осъществява функции на координатор по безопасност и здраве (КБЗ), да бъде само такова с професионална квалификация „строителен инженер“ или „строителен техник“ не е изрично установено в приложимата правна уредба. /Решение № 7349 от 16.05.2019 г. по адм. д. № 9185/2018 на Върховния административен съд/*

**Доставчикът** носи отговорност за качествено и срочно изпълнение на доставката и монтажа, както и за свързаните с това приемни изпитания.

Наемателят като участник е особена фигура в строителния процес. По отношение на наемателя на имот липсва активна процесуална легитимация, абсолютна положителна процесуална предпоставка за участие като страна в съдебно-административното производство за проверка законосъобразността на заповедта по чл. 178, ал. 5 ЗУТ. Наемател на строеж не е възложител по смисъла на чл. 161 ЗУТ, както правилно е приел и административния съд, поради което не е участник в административното правоотношение и производство по издаване на заповед за премахване на незаконния строеж, поради което не е активно легитимиран да оспорва заповедта. С оглед разпоредбите на чл. 161 и чл. 177, ал. 1 от ЗУТ страни в административното правоотношение по повод заповед по чл. 178, ал. 5 от ЗУТ са издаващият административен орган и възложителят на строежа – собственик на имота, притежател на право на строеж в чужд имот или на такова право по силата на специален закон. Наемателят не е от кръга на тези лица. Дори да се приеме, че преустройството на даден имот е извършено от наемател, между него и собственика възникват облигационни отношения, тъй като наемателят не е от кръга на лицата-участници в процеса на строителството. Наемателят /държател/ на строеж няма задължения да иска да се въведе в експлоатация строеж и да се издаде разрешение за ползване за него, поради което със заповедта за премахване на незаконния строеж няма да се засегнат в този смисъл негови права и интереси и поради това той не е активно легитимиран да я обжалва. Ако не е упълномощаван с изрично, нотариално заверено пълномощно от собственика /инвеститора/, не е страна в административното правоотношение по издаване на разрешението за ползване, респективно в правоотношението по отговорността за неизпълнение на същото.

### Използвана литература:

1. Джеров А., П. Еврев, К. Гегов, Кадастър. Имотен регистър. Устройство на територията, С., 2002.
2. Ковачев С. Коментар на Закона за устройство на територията, С., 2001.
3. Петров В. Устройство на територията, С., 2004.
4. Сивков Ц. Основи на устройството на територията, С., 2008.
5. Сокеров Л., Е. Пенев, П. Константинов, Териториалноустройствено планиране и селищно изграждане, С., 1981.