XI МЕЖДУНАРОДНА НАУЧНА КОНФЕРЕНЦИЯ
по **АРХИТЕКТУРА И СТРОИТЕЛСТВО**
ArCivE 2023
03 Юни 2023 г., Варна, България

XIth INTERNATIONAL SCIENTIFIC CONFERENCE
on **ARCHITECTURE AND CIVIL ENGINEERING**
ArCivE 2023
03 June 2023, Varna, Bulgaria

VARNA FREE UNIVERSITY
FACULTY OF ARCHITECTURE

ПРИЛОЖЕНИЕ НА ПОДХОДИТЕ „EX ANTE“ И „EX POST“ ПРИ КОНТРОЛА ВЪРХУ ЖИЗНЕНИЯ ЦИКЪЛ НА СГРАДИ В БЪЛГАРИЯ И ГЕРМАНИЯ

Стоян Тодоров[1]

РЕЗЮМЕ:

Наблюдава се засилваща тенденция при правното регулиране в сферата на архитектурата, като се отчита изключителното значение на обществения интерес на ниво ЕС и държави-членки. Едно от основните предназначения на всяко законодателство и на всяка администрация е чрез контролни механизми да защитава обществения интерес. При контрола върху жизнения цикъл на сгради се прилагат два подхода: „ex ante“, т.е. преди сградите да бъдат построени – познат като засилен контрол върху проектирането, и „ex post“, т.е. прилаган по време и след строителството на сградите. Държавите - България и Германия са избрали различни подходи при контрола върху сградния фонд. Урбанизираните територии в двете държави се характеризират с различни качества. Съществуват закономерности определящи баланса на двата подхода и качеството на строителната култура.

Ключови думи: архитектура, обществен интерес, ex ante, ex post, контрол върху проектирането, жизнен цикъл, строителна култура

IMPLEMENTATION OF THE „EX ANTE“ AND „EX POST“ APPROACHES FOR CONTROLING THE LIFE CYCLES OT BUILDINGS IN BULGARIA AND IN GERMANY

Stoyan Todorov

ABSTRACT:

There is an intensifying tendency to take in account the general interest when regulating the area of architecture both on EU level and on the levels of the member states. One of the main missions of each legislation and each administration is to protect the general interest through controlling mechanisms. Two approaches are implemented to control the life cycles of buildings: “ex ante”, applied bevore the buildings have been built, known as a strong planning control, and “ex post”, applied during and after the constructions of the buildings. Bulgaria and Germany have chosen different approaches to control their building stocks. The urbanised areas in both countries demonstrate quite different qualities. There are specific regularities between the balance of the two approaches and the quality of the Baukultur.[2]

Keywords: architecture, general interest, „ex ante“, „ex post“, planning control, life cycle, Baukultur

[1] Стоян Георгиев Тодоров, дипл. инж.(ТУ Мюнхен), архитект, докторант на Варненски свободен унивеситет „Черноризец Храбър“, ST Architekten GmbH
Stoyan Georgiev Todorov, Dipl.-Ing.(TU Munich), Architect, postgraduate student at the Varna Free University “Schernorizets Hrabar”, ST Architekten GmbH, stoyan.todorov@st-architecten.com

[2] Davos Baukultur Quality System, Eight criteria for high-quality Baukultur; The Swiss Federal Office of Culture; https://davosdeclaration2018.ch/en/dd;nav/index/quality-system

1. Увод.

Намиращата множество проявления **тенденция** за отчитане на обществения интерес при правното регулиране и при администрирането на строителни начинания бележи своето начало с приемането на 3 януари 1977 г. във Франция на Закон № 77-2 за архитектурата [1]. В този закон **архитектурата** се разглежда като **ресурс от обществен интерес** и е определена ролята на архитектите, като с това архитектурата се манифестира като средство за защита на фундаментални лични и колективни права.

Това разбиране е възприето в съображенията за издаване на Директива 85/384 от 10 юни 1985 г. на Европейската икономическа общност за взаимно признаване на архитектурните квалификации [2].

Следваща проява на визираната тенденция е приемането на Резолюция на Съвета на Европейския съюз от 12 февруари 2001 г. относно качеството на архитектурата в градските и селските райони [3]. Макар че тя няма правни последици, тя все пак признава **двойственото естество на архитектурата** да бъде едновременно **елемент на културата** и **икономически фактор**. По отношение на първата характеристика са насърчени интердисциплинарното сътрудничество и разпространението на знанието за архитектурата. По отношение на втората характеристика е подкрепена защитата на качеството на архитектурата като съществен критерий при провеждане на обществени поръчки.

В съображение 27 на Директива 2005/36/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 7 септември 2005 относно признаването на професионалните квалификации е възпроизведено разбирането за архитектурата като ресурс от обществен интерес [4].

Лайпцигската хартата за устойчиви европейски градове от май 2007 г. насърчава европейските градове да осигуряват **архитектура с високо качество**, защото високото качество на публичните пространства, на антропогенните градски пейзажи и архитектура и на градоустройството играят важна роля в условията на живот на обитателите на градовете [5].

Директива 2014/24/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 26 февруари 2014 г. относно обществените поръчки разглежда архитектурата като интелектуална услуга и счита, че при възлаганията в този сектор **качественият критерий** трябва да има приоритет пред цената [6].

Литовският Закон за архитектурата от 8 юни 2007 г. също признава архитектурата като ресурс от общ интерес и като част от културата, която е съществен носител на качеството на живота [7]. Той определя **приноса на архитекта към обществения интерес** в постигането на такова качество на неговата дейност, което гарантира здравето и благополучието на хората, опазването на околната среда и на архитектурното наследство, хармонизирането на обществените и частните интереси и т.н.

Закон №12 за архитектурата на Каталуния от 6 юли 2017 г. също постановява, че архитектурните творения са ресурс от обществен интерес, и също предвижда **приоритет на качеството на архитектурата** при обществените поръчки [8].

С Декларацията от Давос „Към висока строителна култура за Европа“ от 22 януари 2018 г. започва т. нар. Давоски процес за строителна култура [9]. В нея се прокламира разбирането, че висока строителна култура, допринасяща за благосъстоянието на хората, се постига чрез осигуряване на **предимство на културните ценности пред краткосрочните икономически ползи**.

През януари 2023 г. е подписан Давоският меморандум за строителна култура и е приет Учредителният акт на Давоския алианс за строителна култура, чрез което се пристъпва към реализацията на **общоевропейски холистичен подход** към проблематиката на строителната култура чрез равнопоставяне на социалните, културните и емоционалните критерии от една страна и техническите, екологическите и икономическите критерии от друга страна [10].

2. Административният контрол върху жизнения цикъл на сгради.

От няколко години се наблюдава **засилване на визираната тенденция** при правното регулиране в сферата на архитектурата да се отчита изключителното значение на обществения

интерес както на ниво ЕС, така и на ниво държави-членки. Едно от основните предназначения на всяко законодателство и на всяка администрация е чрез контролни механизми да защитава обществения интерес.

При контрола върху жизнения цикъл на сгради в европейската практика се прилагат два подхода: **„ex ante“**, т.е. преди сградите да бъдат построени – познат като засилен контрол върху проектирането, и **„ex post“**, т.е. прилаган по време и след строителството на сградите. В отделните страни на всеки от подходите е отредена различна тежест в контролния процес и така се получават различни конфигурации от контролни операции, произтичащи от намесата на законодателите, респ. администрациите, в отношенията между публичните и частните интереси при планирането и реализацията на строителни начинания. България и Германия са избрали различни приложения на тези подходи при контрола върху своя сграден фонд. Това е една от причините урбанизираните територии в двете държави да се характеризират с различни качества. Тези обстоятелства свидетелстват, че съществува конкретна **зависимост** между определени баланси на приложенията на двата подхода и качеството на създаваната строителна култура.

Даже само чисто количественото сравнение между обемите на документациите за получаване на Разрешение за строеж (РС) в България (стотици страници за еднофамилна къща) и в Германия (десетки страници за аналогичен обект), без да се разглеждат съдържанията им, показва, че в този процес се прилагат **различни концепции** за влияние върху подготовката на едно строително начинание. Тези концепции се основават на различни разбирания за това, в какви отношения законодателите, респ. администрациите, трябва да се намесват, т.е. какви публични и частни интереси те трябва да регулират, респ. да контролират (Фиг. 1). Тези концепции се основават и на различни разбирания за това, кой, кога, какво контролира и кой, кога, каква отговорност носи при подготовката и реализацията на едно строително начинание.

От времето на комунистическата държава до днес **в България** доминира разбирането, че всеки инвестиционен проект в строителството трябва да бъде **одобрен в неговата цялост** от администрация. Това е съпътствано от феномена на **колективна безотговорност**, която нормативно е заложена с липсата на главен проектант и на каквото и да е индивидуализиране на на отговорностите на ангажираните в проектирането специалисти. Тя се изразява в нормативното задължение множество ахритекти и инженери заедно да подписват проектните части. При определяне на обема на проверяваната документация не се разграничават обществените и частните интереси.

Преобладава стремежът чрез еднофазно проектиране да се създаде документация за строителя. На практика, обаче, това най-често не се постига, понеже предпочитаният за получаване на РС технически проект не е достатъчно детайлен, за да бъде построена **качествена сграда**. Политиката на Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране (КИИП) да лобира за **увеличаване на броя на проектните части**, т.е. на изискуемите папки, с цел да осигури работа на все повече свои членове, е за сметка на възложителите на строителни обекти. Тя води до **влошаване на инвестиционния климат** в страната и до **увеличаване на незаконното строителство** поради непосилния административен товар върху възложителите на малки обекти. Опитите на Министерството на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ) в миналото да въведе **зависимост между обема на проектната документация и вида на обекта** са били атакувани пред съда от КИИП и отнемени. Фрагментирането на един проект на множество проектни части без никакво съобразяване с обществения интерес, води до колективна безотговорност. Това се доказва и с факта, че напр. през 2022 г. застрахователят, поел отговорността за близо 5000 архитекти чрез колективната застраховка професионална отговорност, която Камара на архитектите в България е сключила за своите членове за обекти от 4, 5 и 6 категория, не е изплатил нито една щета.

Процесът на създаване на сгради **в Германия** е така структуриран, че отговорността на всеки участник лесно може да се идентифицира във всяка фаза. Сред лицата, ангажирани в процеса на подготовка на едно строително начинание, има ясна структура и йерархия: има един **автор на проекта (главен проектант)** за един обект, който има право да подпише всички документи, подавани в администрацията за получаване на РС. Решението той да привлече други

специалисти, които да поемат част от неговата работа, респективно част от неговата отговорност, е изцяло негово. Ако той надцени собствените си способности, той понася отговорността за всички нанесени щети.

Никоя институция не поставя под съмнение правоспособността на **автора на проекта** да подпише **целия проект** без оглед на това, от какви части се състои той. За определени категории обекти само по определени аспекти на проекта, които представляват особен обществен интерес като **конструктивната стабилност и пожарната безопасност** на сградите, се изисква проверка от специализиран **експерт-проверител**. В общия случай в Германия на проверка подлежи само **идеен проект на архитекурата на сградата и на външните пространства** в рамките на имота, защото до там се простира общественият интерес. Законодателят целенасочено е редуцирал обема на проектната документация – предмет на проверка, като оставя **отговорността да се носи от автора на проекта**, респ. от неговия застрахователи. След като бъде получено РС се прави **работен проект**, който изяснява всички останали въпроси, необходими за качественото построяване на сградата. След като общественият интерес е вече проверен при разрешаване на строителството, той повече не се проверява на фаза работен проект. Последният се проверява от **строителя**, който в крайна сметка е натоварен с отговорността **построеното от него да съответства на публично-правните норми**.

Фигура 1. Тежест на обществени и частни интереси при подходите „ex ante“ и „ex post“.

2.1. Интереси, определящи приложението на подходите „ex ante“ и „ex post“.

Обемът и съдържанието на документациите за получаване на РС в България и в Германия показват **два различни феномена** в подготвителната фаза на едно строително начинание.

Българските правен мир и административни практики са белязани с намеса в частни интереси на предприемащия строително начинание, които не засягат никой друг. При това се поставя особена тежест върху подготовката на значителна планова документация, която подлежи на проверка и одобрение, въпреки че огромната част от нея няма отношение към, каквито и да са, обществени интереси. В България „проектът“ изкуствено е разделен на проектни части, без да се отчита отношението им към обществените и частните интереси. Това е **доминация на подхода „ex ante“**. Тази доминация се дължи на обстоятелството, че планиращите строителното начинание са откъснати от неговата реализация.

Основните обществени интереси, които подлежат на защита, са:

- спазване на правните норми за проектиране и
- опазване на природната среда.

Основните частни интереси, в които се упражнява намеса, включват:

- изработване на +/– 15 проектни части,
- предвиждане на определена степен на енергийна ефективност и
- наличие на договорни отношения с доставчици на комунални услуги.

Парадоксално в случая е това, че чрез различни законови процедури (например изготвяне на индивидуален ПУП за отделен УПИ) се прокарват различни частни итереси, които често противоречат на обществените интереси по отношение на урбанизираните територии. **Парадоксално** в случая още е и това, че при обособяването на множество „проектни части“ и тяхното взаимно съгласуване от отделните „проектанти“ няма носител на отговорността пред възложителя за приноса на „проекта“ за постигане на целта на строителното начинание – изградения без дефекти строеж.

Въпреки че съществуват множество нормативни актове, които предвиждат изготвяне на значителна строителна документация и провеждане на определен **контрол след получаване на Разрешение за строеж**, надзорът на самото строителство е имитационен, а не пълноценен. Делегирането на надзорни функции на частни юридически лица, често намиращи се в конфликт на интереси, е доказало през поледните 20г., че не води до качествено строителство. Това е с особено тежки негативни последици не само за качеството на отделните строежи, но и за качеството на урбанизирините територии като цяло. Няма система за външен надзор след въвеждане на строежа в експлоатация, а контролът, базиран на гражданската активност на съседите, не работи в общия случай поради даденостите на народопсихологията в страната. Така подходът „ex post“ е загубил своето предназначение.

Основните **обществени интереси**, които подлежат на защита, са:

- спазване на правните норми за строителство и
- опазване на природната среда.

Основните **частни интереси**, в които се упражнява намеса, включват:

- реализиране на строителството съобразно проектната документация,
- безопасност на труда и
- генериране на строителна документация.

Особено **значение за България** има възможността, значителна част от административния товар при контрола на строежите през целия им жизнен цикъл да се редуцира чрез въвеждане на **дигитално досие** за всеки обект. Ако това беше неправено, участниците в отделните фази на жизнения цикъл на един строеж биха могли постоянно да подават автентични дигитални информации за реалното състояние на обекта и по този начин да създадът прозрачност за случващите се процеси.

Тази **възможност**, обаче, към настоящия момент **нито е реализирана, нито се планира да бъде реализирана**. Пътната карта за изпълнение на Стратегия за цифрова реформа на българския строителен сектор до 2030 г., приета от Министерски съвет през март 2023 г., [11] предвижда създаване на Единен регистър по устройство на територията, инвестиционно проектиране и разрешаване на строителството, но през фазата на самото строителство ще се продължава да се работи по двадесетгодишната Наредба № 3 от 31 юли 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството [12], където липсва, какъвто и да е, елемент на дигитализация. Липсва дори задължението състоянието на обектите да се документира по автентичен начин, напр. с дигитални снимки, което поражда масови порочни практики, строителната документация да се прави след приключването на обекта на чисто симулативен принцип и събиране на подписи със задна дата – практика на която участниците в инвесиционния процес в България са свикнали.

Очевидно тази **политика от времето на тоталитарната държава**, да се приоритизира подходът **„ex ante“**, води и към настоящите планове на държавата именно по този път да насочи **дигитализацията с визия 2030 г.** От пътната карта не е видно да се предвижда, каквато и да е, дигитализация на контрола „ex post“, а се продължава практиката за един обект да се създават

десетки и стотици актове на хартия по визираната наредба от 2003 г., без дори да се даде възможност за някаква дигитална алтернатива.

Установената практика и липсата на желание на държавата да овладее процеса, например чрез сървърни решения, където в реално време участниците в инвестиционния процес да качват автентични данни за обекта, поддържа **повсеместно формализирания контрол**, който реално е оставен **в ръцете на частни надзорни фирми**. Бидейки избрани и платени от възложителите, които често пъти са свързани и със строителите, тези фирми работят в условия на **конфликт на интереси**, от което, разбира се, страдат обществените интереси. Освен това, техния труд по създаване на стротиелна документация в повечето случаи не поражда придадена стойност и не повишава качеството на самия строителен обект. Подобен аутсорсинг на контролни функции на държавата към частни фирми, различни от проектанта, е **безпредцедентен в ЕС**.

Германските правен мир и административни практики са посветени само на защита на публичните интереси и на релевантните частни интереси на съседите и не навлизат в пространството на частните интереси на предприемащия строителното начинание, които засягат само него. По тази причина са въведени безпроцедурен, уведомителен и разрешителен режими в зависимост от естеството на строителното начинание. По тази причина подлежащата на проверка и одобрение планова документация е сведена само до документите гарантиращи визираната защита. Контролът е поставен в зависимост от категорията на строежа и от конкретниката на строителното начинание. Проверява се само архитектурното планиране, а за определени видове сгради планирането на строителните конструкции и на пожарната безопасност. **До получаване на Разрешение за строеж** подходът „ex ante“ има сведено до минимум значение.

Основните обществени интереси, които подлежат на защита, са:

- спазване на правните норми за проектиране,
- вписване в околната среда
- опазване на природната среда и
- реализация на социални политики.

Основните частни интереси, в които се упражнява намеса, включват:

- спазване на правните норми за защита на правата на съседите.

При строителството, обаче, е предвидена стройна система за контрол, както между самите участници в строителното начинание, така и от страна на надзорни органи. Тук доминира подходът „ex post“, защото изграждането на **строеж без дефекти** е осъзнато като **същинския смисъл** на строителното начинание. Проверките са по време на строителството, при въвеждане на строежа в експлоатация и регулярно по време на експлоатацията на строежа (напр. чрез сателитни снимки и др).

Основните обществени интереси, които подлежат на защита, са:

- спазване на правните норми за строителство,
- опазване на природната среда,
- пожарна безопасност и
- защита на населението от бедствия и аварии.

Основните частни интереси, в които се упражнява намеса, включват:

- безопасност на труда и
- спазване на правните норми за защита на правата на съседите.

2.2. Видове процедури за разрешаване на строителството според Баварския строителен закон.

Баварският строителен закон предвижда **безпроцедурен, уведомителен и разрешителен режими** в зависимост от естеството на строителното начинание [13].

Строителните намерения, за които не се изисква уведомление или разрешение, стига такова да не се изисква по силата на друг нормативен документ, напр. РУП, общ. наредба или др., се третират в чл. 57 на закона. Там е посочен дълъг списък от обекти на безпроцедурен режим, където отговорността се носи изцяло от възложителя и ангажираните от него лица.

Съгласно чл. 58 строителните намерения са на уведомителен режим, когато проектът напълно отговаря на определенията на РУП. Той важи и в случаите, когато няма РУП – за преустройства на помещения на тавански етажи в жилищни.

Съгласно чл. 59 строителните намерения са на опростен разрешителен режим за всички сгради, с изключение на тези от категория „специални“. При това се осъществява проверка за съответствие с правните норми за проектиране и местните наредби, отстояния и евентуално заявени (и аргументирани) изключения от нормативни документи и/или устройствени планове.

Съгласно чл. 60 строителните намерения са на разрешителен режим, когато се отнасят до сгради от категория „специални“.

2.3. Документи, изготвяни при искане за издаване на Разрешение за строеж в Бавария.

Проектната документация **не се дели** на части. Авторът на проекта (за сгради най-често арх.) подписва всички документи (Фиг. 2а и 2б) и сам преценя, дали да включи други специалисти. Така той може да сподели отговорността си с тях, ако прецени за необходимо.

Документ:	**Чл. 58**	**Чл. 59**	**Чл. 60**
❑ Формуляр – Заявление за РС	X	X	X
❑ Формуляр – Описание на строежа	X	X	X
❑ Комбинирана скица от кадастъра	X	X	X
❑ Чертежи М 1:100 и ситуация М 1:1000	X	X	X
❑ Доказване на паркоместа съгл. общ. наредба	X	X	X
❑ Заснемане на дървесната растителност и декларация (само при промени или за ново строителство)	X	X	X
❑ План за оформлението на външните пространства	X	X	X

Фигура 2а. Документи, изготвяни при искане за издаване на Разрешение за строеж в Мюнхен.

Документ:	**Чл. 58**	**Чл. 59**	**Чл. 60**
❑ Доказване на съответствие на проекта с нормативите за пожарна безопасност (проверява се само за специални сгради, средни и големи гаражи)	X/O	X/O	X
❑ Списък с 16 критерия относно конструкцията (според категорията се представя или със заявлението за РС или с обявяването на началото на строителството)	X/O	X/O	X
❑ Доказване на статиката на конструкцията (според категорията се представя или със заявлението за РС или с обявяването на началото на строителството)	X/O*	X/O*	X**
❑ Изчисления на площи и показатели на застрояването	X	X	X
❑ Статистически лист	X	X	X

* Ако не отговаря на някои от 16-те критерия се проверява от инженер КТК.
** Органът, издаващ РС, възлага проверка на инженер-проверител.

Фигура 2б. Документи, изготвяни при искане за издаване на Разрешение за строеж в Мюнхен.

Забележителен феномен в германското законодателство е **институтът на „правната фикция“**, която de facto представлява „мълчаливо съгласие“ на администрацията, когато тя не успее да се произнесе по определена процедура в законов срок. В правния мир на България, с някои изключения, господства **„мълчаливият отказ“**. Правната фикция се оказва изключително дисциплиниращ администрацията правен инструмент в процедурите за разрешаване на строителство.

Друго отличително обстоятелство в германската административна практика е **междуведомствената кореспонденция**, що се отнася до съгласуването между различни администрации и до искания за становища или решения от една администрация към друга по определени казуси. В този процес инициаторът на едно строително начинание не е ангажиран да вади документи от една администрация, за да ги предостави на друга, а това е задължение на самите администрации, за които освен за специални сгради по чл.60 на баварския строителен закон, тече общ срок за издаване или аргументирано отказване на РС. В българската адмнинистративна практика не само се изисква възложителя да предоставя на една администрация документи от други публични администрации, а даже се налага да се представя на един отдел в една администрация документ, издаден от друг отдел на същата администрация.

2.4. Процедиране на строително начинание в Бавария.

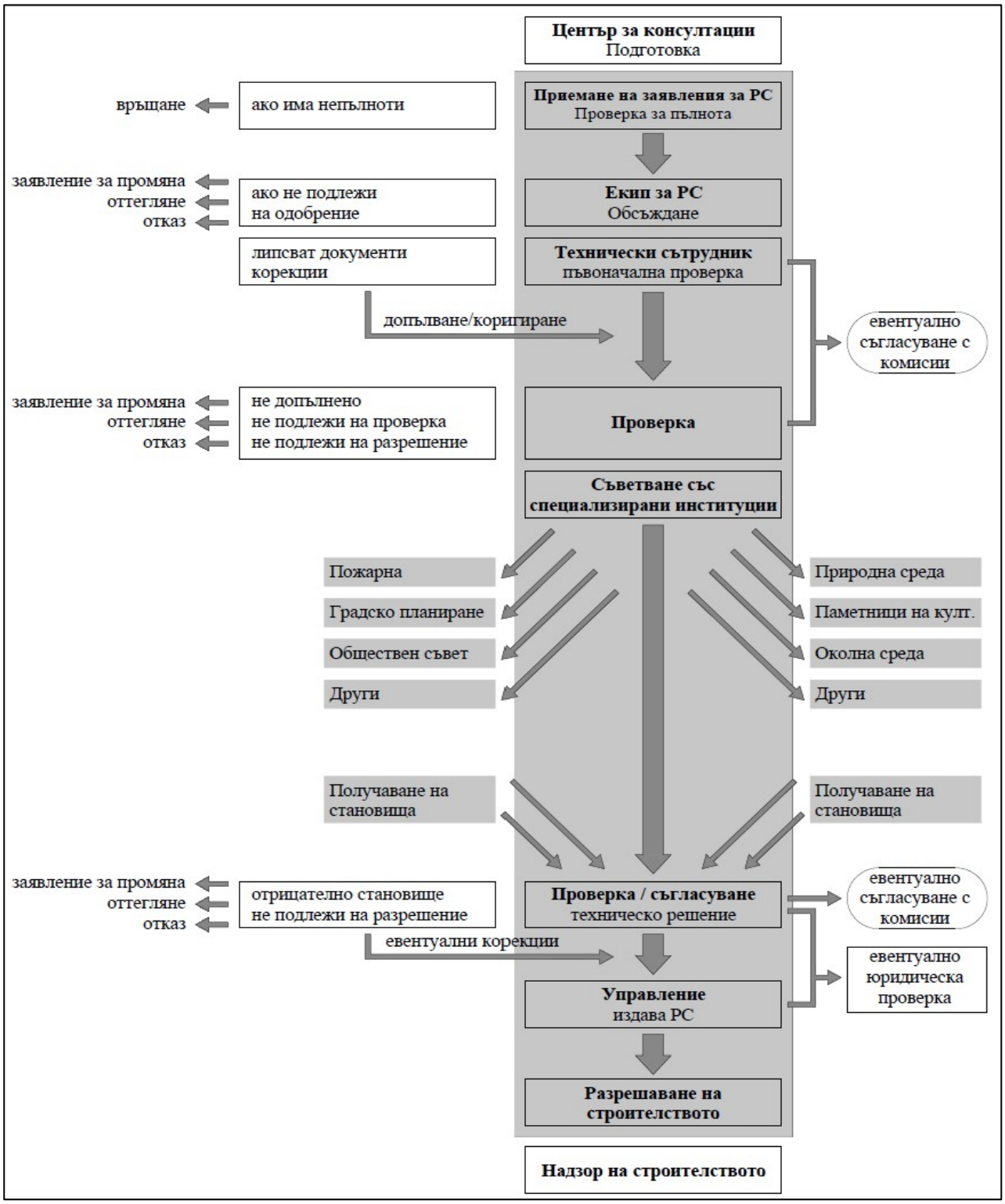
При **холистичния подход** към процесите в целия жизнен цикъл на сградите фазите на тяхното планиране, строителство и експлоатация по време на техните гаранционни срокове са подробно разписани в Приложение 10 на германската Хонорарна наредба за архитекти и инженери (HOAI), като спектър от дейности „Сгради“ [14]. Министерският съвет на федералната република е разписал в този нормативен документ изброените по-долу 9 фази като **алгоритъм за правилна реализация на проекти за сгради**.

Фази по Методиката на КАБ чл.19, ал. 2	Фази на създаване на сгради според HOAI	
1. Предварителни (прединвестиционни) проучвания 2. Обемно-устройствено проучване 3. Идеен проект 4. Технически проект 5. Работен проект	1. Набавяне на изходни данни – 2% 2. Предпроектно планиране – 7% 3. Идейно планиране – 15% 4. Участие в процедура за разрешаване на строителство – 3%	EX ANTE
6. Изготвяне на количествени сметки и оформянето им като тръжни книжа 7. Съдействие при организация и провеждане на търг/търгове за избор на изпълнител/и 8. Инвеститорски и авторски контрол, координация на строителния процес до въвеждане на обекта в експлоатация 9. Комплектоване на архивна документация, установяване на дефекти по обекта и съдействие за отстраняването им в рамките на гаранционните срокове	5. Планиране на изпълнението на строителството - 25% 6. Подготвяне на възлагането – 10% 7. Оказване на съдействие при възлагането – 4% 8. Надзираване и документиране на строителството – 32% 9. Оказване на съдействие при гаранционното обслужване – 2%	EX POST

Фигура 3. Фази на работата на архитекта при строително начинание в България и Германия

Според DIN 69901 [15], **проект** не е просто документация – формален набор от проектни части, каквото напр. е разбирането за това в Наредба 4 на МРРБ за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти [16], а е „**начинание**, което по своята същност се характеризира с уникалност на условията в тяхната цялост, като например набелязана цел, времеви, финансови, персонални и други ограничения, както и разграничения спрямо други начинания и специфична за проекта организация“. В този смисъл под процедиране на един проект за сграда в Германия се разбира съвкупността от процедурно регламентираните взаимоотношения на участниците в процесите през тези 9 фази. По отношение на административния контрол от двата вида „ex ante“

и „ex post“, те могат да бъдат диференцирани един от друг след четвъртата фаза на HOAI, защото тогава се издава РС в Германия. Процентуално тези 4 фази са общо 27% от работата на архитектите в Германия, а останалите 5 фази с контрол от тип „ex post“ формират 73% от тяхната дейност. Това показва големия превес на „ex post“ по отношение на работата на германските архитекти. За разлика от тях, в България архитектите само в редки случаи работат фазите след РС и почти никога с този обем, като германските си колеги, макари, както е видно от приложената по-горе таблица, чл.19, ал.2 от Методиката за определяне на размера на възнагражденията за предоставяне на проектантски услуги в устройственото планиране и в инвестиционното проектиране на КАБ да има почти същата структура, като Приложение 10 на HOAI.



Фигура 4. Процедиране на строително начинание в Мюнхен

Преди подаване на заявление за РС в общината, възложителя е задължен **да уведоми съседите си и да поиска тяхното съгласие**. Освен при искане на изключения от РУП или друг нормативен документ получаването на това съгласие не е условие за получаване на РС, но допринася за стабилността на административния акт. Едновременно с това възложителят внася за одобрение и ВиК проект в местното дружество. При съществуващи сгради, където промените са над котата на обратния поток, това изискване отпада.

Според конкретиката на строителното намерение, на различни етапи на проекирането или строителството могат да се изготвят **технически доклади за съответствие на проекта**, които не подлежат на одобрение освен в случаите, когато са спазени следните условия:

- ако не отговаря на някои от 16-те критерия се проверява от инженер КТК и
- когато органът, издаващ РС, възлага проверка на инженер-проверител.

Визираните техически доклади са следните:

- статика (може да се изготви от автора на проекта или от друг специалист),
- пожарна безопасност (може да се изготви от автора на проекта или от друг специалист),
- защита от шум (може да се изготви от автора на проекта или от друг специалист),
- съответствие със Закона за енергията в сградите (може да се изготви от автора на проекта или от друг специалист),
- инсталации по безопасност (изготвя се от инженер-специалист),
- строителна геодезия (изготвя се от строителен геодезист),
- земна основа и подземно строителство (изготвя се от геолог).

В строителните закони на повечето федерални провинции като самостоятелен участник в процеса на строителство със собствени надзорни отговорности спрямо държавата е определен т. нар. **ръководител на строителството**. Тази функция най-често се заема от автора на проекта и надгражда предвидените във фаза 8 на HOAI основни дейности с редица допълнителни дейности – подробно разписани в приложение 10 на наредбата. **В провинция Бавария**, обаче, с промяна на Строителния закон през 1982 г., **е отпаднала функцията на ръководителя на строителството** и неговите отговорности са прехвърлени на възложителя. Той на свой ред според чл. 50 на същия закон е длъжен да ангажира подходящи участници за подготовката, надзора и изпълнението на строителното начинание, когато проектът е на уведомителен или разрешителен режим. В чл. 51 и чл. 52 се регламентират задълженията на автора на проекта и на строителите. Тъй като от 1982 г. насам в Бавария няма самостоятелен участник, който да отговаря за надзора, в общия случай, когато възложителят няма квалификацията да върши строителен надзор, той възлага това най-често на автора на проекта (разбира се, ако той се съгласи да поеме задачата) или на друго, подходящо квалифицирано, независимо от строителя лице.

Според дебатите в Баварския парлемент, **основният аргумент** да се закрие строителния надзор през 1982 г. в тази германска провинция е била **липсата на правомощия** на лицата, които е трябвало да го упражняват, практически и ефективно да наложат волята си, когато се налага да приложат обществено-правни норми. Тези лица са били служители на надзорни фирми, които поради зависимостите си по линия на трудовото право, не са можели да имат разпоредителски правомощия спрямо техните работодатели. Поради този **конфликт на интереси** от тези служители не е можело да бъде търсена и пресонална отговорност.

За хората с опит в строителството е пределно ясно, че единственият **работещ инструмент** за налагане на воля в строителния процес са **финансовите санкции** спрямо строителя. За да не се размива отговорността при надзора на строителството, депутатите на баварския парламент са решили да натоварят с това възложителя, понеже принципно той контролира финансите си. Възложителят на свой ред по силата гореупоменатото си задължение по чл. 50, ангажира доверено лице с общи познания в областта на строителството – архитект или строителен инженер, което, имайки адекватна застраховка професионална отговорност, може да поеме от него тези отговорности и да бъде в състояние да ги понесе. Разписаните във фаза 8 на HOAI дейности на това лице, действащо като инвеститорски контрол, включват и управлението на

финансите, което всъщност представлява основния му инструмент за налагане воля над строителите.

2.5. Документи, изготвяни по време на строителния процес в Бавария.

Възложителят изпраща уведомление за начало на строителството до:

- органа, издал РС, с което той поема надзора и
- органа, контролиращ безопасността на строителните площадки, който поема обекта под свой контрол и застрахова против трудови злополуки.

Техническите доклади за съответствие, които се изискват за конкретния обект, но не подлежат на проверка, трябва най-късно към този момент да бъдат налични.

Геодезист удостоверява на органа, издал РС, че са проверени осите на шнуровото скеле и репера, към който се „привързват“ котите на строежа.

Районен коминочистач проверява безопасността на изпълнението на горивните камери, комините и въздуховодите за аспирация, ако има такива.

Ако докладите за съответствие на статиката и/или за пожарната безопасност са подлежали на задължителна проверка от инженер проверител, то същите следят и проверяват и процеса на цялото строителство.

Строителите изготвят декларации за съответствие на вложените материали и изпълнението със стандартите.

Извършва се измерване на заземителната инсталация.

Ако има инсталации по сигурността, като например пожароизвестяване, аварийно захранване, детектори на CO^2 в подземни гаражи, вентилационни инсталации, автоматични отвори за отвеждане на дим и топлина, противопожарни клапи, пожарогасители, те се проверяват ежегодно от експерти.

Възложителят изпраща уведомление за края на строителството до:

- органа, издал РС, с което той получава 2 седмици срок да дойде на проверка и
- органа, контролиращ безопасността на строителните площадки, който контролира безопасността на обекта и застрахова против трудови злополуки.

В допълнение трябва да се отбележи, че в Бавария се осъществява постоянен и регулярен надзор и по време на експлоатацията на строежите.

Предмет на надзора са:

- пожарна безопасност,
- инсталации по сигурността,
- вентилационни инсталации и
- комини и горивни камери.

Инструменти на надзора са:

- сателитно наблюдение и
- активна позиция на гражданите.

2.6. Концепция за висока строителна култура.

В контекста на коцепцията за развитие на урбанизираната среда формирана и актуализирана в Процеса от Давос под „архитектура“ тук се разбира:

- **процесът** на проектиране, планиране, надзираване, възстановяване и поддържане на сгради и урбанизирани публични пространства през целия им жизнен цикъл с участието и сътрудничеството на всички въвлечени в него професионални специалности,
- интелектуалната, художествената, професионалната и икономическата **дейност на архитекта** с екологичен, икономически и социален принос към устойчивото развитие на човешкото общество и

- съществен **инструмент** за разрешаване на проблемите на нарастващите урбанизация, миграция, социални предизвикателства, неравенство, климатични промени и на влиянието на тези фактори върху качеството на човешкия живот и социалния мир.

Под „висока строителна култура“ тук се разбира **високото качество** на проектирането на всеки строеж, вкл. историческо наследство и съвременни сгради, инфраструктури, публични пространства и градоустройства, с отдаване на **приоритет** на устойчивостта в нейните природни, икономически и социални аспекти и на културните ценности пред краткосрочните икономически ползи.

Към Декларацията от Давос от 2018 г. са формулирани осем критерия за висока строителна култура, които обхващат множество елементи на антропогенната среда, вкл. архитектурата на сгради, градоустройството, инфраструктурите, ландшафтната архитектура, произведенията на изкуството в откритите пространства [17].

Фигура 5. Критерии за висока строителна култура [12]

3. Заключения

Направеният обзор показва, че:

- съществуват закономерности, определящи баланса на двата подхода за контрол върху жизнения цикъл на сгради и качеството на строителната култура;
- съществуват закономерности между баланса на обществените и частните интереси, установявани в националните законодателство и практика и качеството на строителната култура;
- колкото повече е въвлечен архитектът в процеса на създаване на сгради, в толкова по-голяма степен сградите биха отговаряли на критериите за висока строителна култура, защото само той е професионално компетентен по тази проблематика.

Отчитайки визираните закономерности се стига до заключението, че високо-качествените архитектура и строителна култура са:

- съществени за обществените благосъстояние и устойчиво развитие **ресурси от обществен интерес**,
- **общи национални източници на памет**, разбиране, идентичност, диалог, регионално разнообразие, сближаване и творчество и
- възможни чрез **интердисциплинарно сътрудничество.**

От особено значение за развитието на урбанизираните зони са вижданията, че:

- хармоничното интегриране на строежите в тяхното обкръжение, уважението към естествените и урбанизираните пейзажи и към публичното и частното културни наследства са от **обществен интерес;**
- признанието на **архитектурната професия** като социална, икономическа и публична ценност води до гарантиране на защитата на потребителите;
- защитата на високо-качествените архитектура и строителна култура е съществен **критерий** при обществените поръчки, като инженеринг се допуска само в изключителни случаи при комплексни строежи;
- ценностите на архитектурата са съществена част от **образованието на децата**;
- у**частието на обществеността** в процесите на планиране е задължително.

ЛИТЕРАТУРА

[1] Loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000522423

[2] Council Directive 85/384/EEC of 10 June 1985 on the mutual recognition of diplomas, certificates and other evidence of formal qualifications in architecture, including measures to facilitate the effective exercise of the right of establishment and freedom to provide services https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A31985L0384

[3] Council resolution of 12 February 2001 on architectural quality in urban and rural environments https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/?uri=CELEX%3A32001G0306%2803%29

[4] Directive 2005/36/EC of the European Parliament and of the Council of 7 September 2005 on the recognition of professional qualifications https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A32005L0036

[5] LEIPZIG CHARTER on Sustainable European Cities, https://www.bmuv.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Nationale_Stadtentwicklung/leipzig_charta_en_bf.pdf

[6] Directive 2014/24/EU of the European Parliament and of the Council of 26 February 2014 on public procurement, https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=celex%3A32014L0024

[7] Law on Architecture of the Republic of Lithuania, of 8 June 2017 https://www.e-tar.lt/portal/en/legalAct/ea80d52054f211e7846ef01bfffb9b64/OfalxXMncx

[8] LEY 12/2017, de 6 de julio, de la arquitectura, https://noticias.juridicas.com/base_datos/CCAA/601542-l-12-2017-de-6-jul-ca-cataluna-de-la-arquitectura.html

[9] Davos Declaration 2018, Towards a high-quality Baukultur for Europe https://baukultur--production--storage.s3.amazonaws.com/baukultur/2022-06-09-081317--davos-declaration.pdf

[10] Davos Baukultur Memorandum 2023, https://baukultur--production--storage.s3.amazonaws.com/baukultur/2023-05-11-132341--davos-baukultur-memorandum-en.pdf

[11] Пътна карта за изпълнение на Стратегия за цифрова реформа на българския строителен сектор до 2030 г., https://www.mrrb.bg/bg/proekt-na-nacionalna-strategiya-za-cifrova-transformaciya-na-stroitelniya-sektor-2030-g-i-putna-karta-za-izpulnenieto/

Наредба № 3 от 31 юли 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството, https://lex.bg/laws/ldoc/2135470582

[13] Bayerische Bauordnung, https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO

[14] Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI) https://www.hoai.de/hoai/volltext/hoai-2021/

[15] DIN 69901, Projektmanagement - Projektmanagementsysteme https://www.din.de/de/meta/suche/62730!search?query=69901

[16] Наредба № 4 от 21 май 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти

https://lex.bg/laws/ldoc/-549165055
[17] Davos Baukultur Quality System, Eight criteria for high-quality Baukultur https://baukultur--production--storage.s3.amazonaws.com/baukultur/2022-06-17-174034--dbqs-en.pdf