

Управление на проекти в строителството. Прилагане на рамковите договори FIDIC

Ана-Мария Вълкова*

Резюме: Нарастващата комплексност на строителните проекти в България, съпътствана от увеличаващия се брой и стойност на тези проекти, налага по-ясни договорни методологии за управление на развиващите се отношения между страните. Интегрирането на типови договори, каквито са тези на FIDIC, е важна стъпка към гарантиране на яснота и сигурност в договорните отношения, особено в условията на увеличен интерес от чуждестранни инвеститори в българските строителни проекти. Примерите за успешно прилагане на този инструмент в други страни нарастват, като се наблюдава тясна връзка между възприемането на добри практики в областта на договорните отношения и ефективното проектно управление. Основната цел на статията е да сравни началното приемане на FIDIC в България с по-дългосрочните имплементации в други страни, в подкрепа на хипотезата, че ще могат да се очакват подобрения в сроковете на проектите, спазването

на бюджета и удовлетвореността на страните и така да се направи стъпка към унифициране на стандартите за управление на проекти в България, в хармония с по-широките усилия за стандартизация на договорните практики в строителния сектор.

Ключови думи: строителство, управление на проекти, FIDIC, рамкови договори.

JEL: N64, K12.

1. Увод

Съвременното строителство изисква бърза адаптация към промените, като ефективното управление на проекти е ключ за успеха и качеството на обектите. На европейско ниво устойчивата рамка за управление, каквато предлагат договорите на FIDIC, се налага като стандарт при управлението на договорите в строителния сектор. FIDIC (Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils) е международна организация, която създава стандартизирани договори за строителни и инфраструктурни проекти. Нейните договорни условия са широко прилагани

* Ана-Мария Вълкова е докторант в катедра „Управление“ на УНСС.

в глобален мащаб, особено в проекти, финансирани от международни институции, като те осигуряват балансиращи и справедливи правила за всички участници. FIDIC договорите регулират отношенията между инвеститори, изпълнители и инженери, като определят ясно правата, задълженията, рисковете и процедурите за решаване на спорове. Те улесняват управлението на проекти, намаляват правните рискове и насърчават ефективността и прозрачността в строителния сектор.

Това е така, защото те подкрепят ясното дефиниране на ролите и отговорностите и се фокусират върху критични аспекти като администрация на договори и управление на качеството. В последните години се наблюдава все по-засилен интерес от чуждестранни инвеститори в строителния сектор в България. Може да се очаква продължаване на тази тенденция вследствие на присъединяването на България към шенгенското пространство и произтичащите от това разнородни ползи за международната търговия. Приложението на FIDIC в България се очаква да помогне за справянето с предизвикателства като закъснения на проекти и преразходи, като същевременно подпомага международното сътрудничество и инвестиции. Изследването на FIDIC в българския строителен сектор подчертава важността от подобро управление на проекти и съответствие с международни стандарти, за да се създаде благоприятна среда за успешната реализация на строителните проекти. В последващия анализ ще

се разгледат основите на управлението на проекти, ключови характеристики и инструменти, сравнени с европейската практика и как българската практика може да бъде оптимизирана в съответствие с установените международни стандарти.

Възприемането на нови практики, макар и доказано успешни, често се среща със съпротива от експертите в съответната област, които вече имат добре разработена методика за работа и не желаят промяна, или дори не осъзнават нуждата от нея. Строителният сектор също попада в тази категория, като там често опитите за промяна и оптимизация на процеси подлежат на допълнително забавяне и дори блокиране от страна на местните администрации.

Основната цел на настоящата разработка е да идентифицира начините, по които България може да обогати и усъвършенства своите практики в областта на строителството, възползвайки се от международния опит в прилагането на FIDIC, като същевременно се анализират съпътстващите предизвикателства и предимства при тяхното използване. Тази цел включва анализ на текущото положение и потенциал за развитие в българския строителен сектор, с акцент върху адаптацията и интеграцията на успешни международни стратегии и методологии. Като резултат ще се предложат начини за подобряване на ефективността и качеството на управление на строителни проекти в България, използвайки научения урок

от глобалните практики и стандарти. За постигане на поставената цел са разгледани отговорите на 3 въпроса от проведено по темата авторско анкетно проучване, в допълнение към сравнителния анализ на добри европейски практики в изучаваната област.

2. Преглед на специализирана литература по темата

Развитието на строителния сектор в България включва въвеждането на международни стандарти и методики за управление на проекти. В този контекст, рамковите договори на Международната федерация на инженерите-консултанти (FIDIC) предлагат значителни възможности за подобряване на текущите практики.

Както изтъква проф. д-р инж. Иван Сакарев (1977), строителният проект е разбран като „свкупност от всички дейности, свързани със създаването на нови или обновяването на съществуващи основни фондове с производствено или непроизводствено предназначение“, които обхващат всичко от инициалната концепция до крайната реализация на проекта. Това разширено възприемане на строителния проект не е ограничено само до физическото изграждане на здание или обект, а включва различни дейности, етапи, методики и участници, подчертавайки сложността и многоаспектността на строителните проекти.

Според Спасова, Манчева и Петрова, (2019), изборът на подходяща стандартна форма на договорни условия е критичен за успеха на строителните

проекти. Международните стандартни форми на FIDIC са все по-широко прилагани в България, като дори са преведени на български език, което ги прави лесно достъпни за местните строителни специалисти. Освен това, договорите на FIDIC наблягат на традиционното разпределение на отговорности, което може да бъде предпочитано от българските строителни компании поради своята яснота и структура.

Както отбелязва авторът A.E. Dix, (2020), несправедливите практики при сключването на договори са значителен фактор за високите разходи, провалени срокове, фалирали изпълнители и други проблеми, засягащи големи проекти в множество страни. Неподходящото разпределение на риска допринася за разходите, несигурността, бизнес риска и сложността при изграждането на инфраструктурни и други проекти. Авторът изразява съжаление, че в страни като Австралия резултатите от несправедливото разпределение на риска са намалили броя на местните изпълнителни компании, способни и желаещи да поемат рискове при подземно строителство например, въпреки „бума“ в строителството в Австралия.

Извлечените от източниците изводи подчертават важността на правилното прилагане на рамковите договори FIDIC при управлението на проекти в строителството, както и адаптирането и прилагането на международни стандарти в българския строителен сектор. В този контекст, анализът на предходни изследвания подкрепя

необходимостта от обособено разглеждане на българската практика и предизвикателствата, които се появяват при адаптирането на международни стандарти към местните условия. Също така те отбелязват възможността за сравнение с практиките в други европейски страни, което може да послужи за допълнително усъвършенстване на местните практики в България.

3. Методология

За да разберем важността на рамковите договори FIDIC в управлението на строителни проекти в българската и европейската практика, е важно да проучим основните аспекти на управлението на проекти и значението на рамковите договори FIDIC.

При настоящия сравнителен анализ на приемането и ефективността на рамковите договори FIDIC в българските строителни проекти спрямо международните стандарти и практики се появяват различни сходства. Този сравнителен анализ предоставя кратка сравнителна перспектива, целяща да подчертае потенциалните ползи и области на растеж за България при привеждането в съответствие на своите практики за управление на строителни проекти с рамковите договори на FIDIC.

Проведено е анкетно проучване, от което ще бъдат разгледани няколко въпроса, които са релевантни по темата. Емпиричното проучване се състои от предварително структуриран въпросник, който е разпространен до различни участници в

строително-инвестиционния процес като собственици на строителни и инженерингови фирми и наетите на релевантни позиции и с подходящ опит в тези фирми и среди, до изпълнители на строителни проекти и до бъдещи специалисти, студенти в релевантни учебни заведения. Резултатите са след това изведени посредством статистически анализ, чрез който са събрани, анализирани и сравнени с помощта на подходящ софтуер за анализ и визуализация. Анкетата е изпратена на 65 участници, от които 42 я попълват успешно за целите на проучването.

4. Основни характеристики на проекта и проектното управление. Методи и инструменти за управление на проекти

Строителните проекти сами по себе си представляват отделна и сложна тематика поради това, че те се подчиняват на строго регулирани норми и принципи, както и на специфични особености, които се определят от типа на проектираните сгради и/или съоръжения в конкретния инвестиционен проект. Особено напоследък, недостигът на правилно разбиране, както и пропуските в начина на управление на тези проекти, стават все по-изявени. Първият фактор, който повлиява на това, се характеризира с увеличената инвестиционна дейност в страната, която е движена както от български, така и от чуждестранни компании. Изключително значима причина за засилването на тази тенденция

е членството на България в ЕС, както и разрастването на икономическия потенциал на страната като локация за чуждестранни инвестиционни проекти, благодарение на благоприятната икономическа среда, характеризираща се със сравнително ниски корпоративни данъци, инвестиционни такси и изисквания, както и наличието на квалифицирани кадри в най-разнообразни индустрии. Така повишената конкурентоспособност на страната доведе до редица ключови промени от своя страна, включително в туристическия бранш, както и при изграждането на мащабни административни и търговски центрове. Вторият фактор, който е отговорен за увеличеното внимание към нуждата от подобро управление на строителните проекти, се свързва с настоящата несигурна международна и локална ситуация. Конкретно, ефектът от несигурната глобална обстановка,

предизвикана от напрегнатите политически отношения между световните общности, доведе до неблагоприятна и ограничена икономическа ситуация на застой, който текущо бива плавно преодолян (Пандъкова, 2015).

4.1. Статистически данни

Последната графика в този ред на анализ е групирането на строителните договори за периода 2013-2022 г. (фигура 1) на две основни групи – договори за проекти, които са финансирани от българския държавен бюджет; и договори за проекти, които са финансирани по оперативни програми на ЕС (фигура 2). Интересното в случая е, че за 2022 г. броят и стойността на проектите, които се финансират от бюджета, достигат връх в рамките на проучвания период с общ брой 3,522 и обща стойност, равняваща се на 2,576 млн. лв., докато през същата година проектите, които са финансирани от

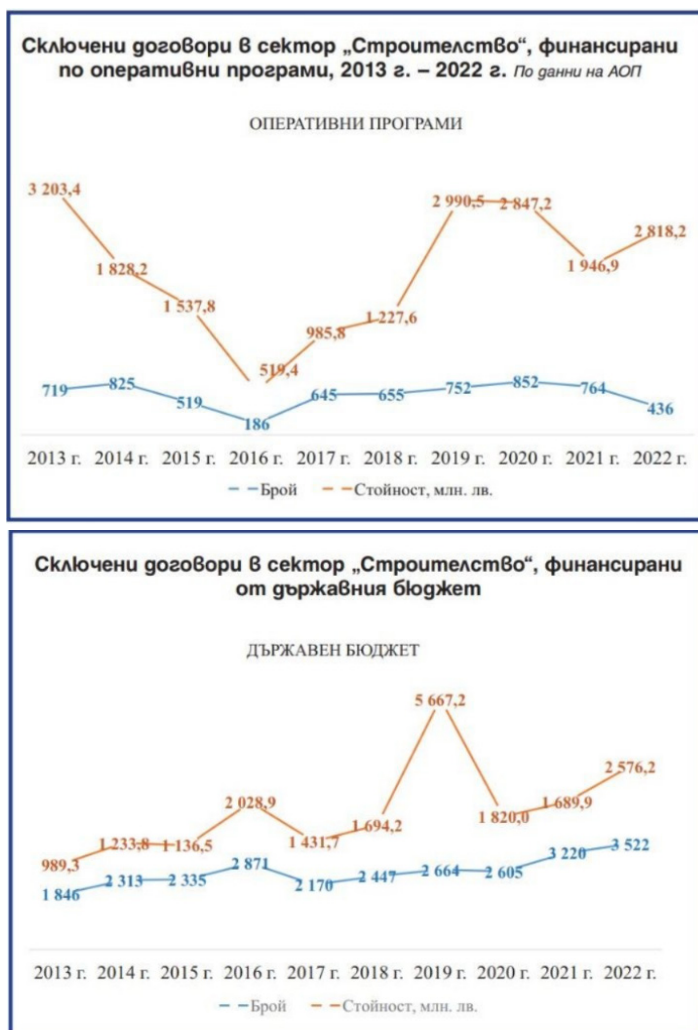


Фигура 1. Обявени обществени поръчки в сектор „Строителство“ по вид строителство 2013-2022г. (Вестник „Строител“, 2023)

оперативни програми, са по-малко на брой – 436, но на обща стойност – 2818 млн. лв. – за това време. Самият факт, че има такова растящо индиректно международно участие от ЕС (макар и само по финансирането), също сочи към нуждата от прилагане на стандартизирани, улеснени и практични форми за договорни отношения между

различните участници в процеса по договаряне и в самия строителен процес.

Един от най-подходящите и предпочитани начини за оптимизиране на този процес включва въвеждането на дадени стандарти или стандартизация на процеса или на определени ключови етапи в неговото развитие. Например, използването на стандартизирани



Фигура 2. Сключени строителни договори в строителния сектор в България, които са финансирани по оперативни програми, за периода 2013-2022 г. (Вестник „Строител“, 2024)

договори като такива или като основа за развиване и съставяване на самостоятелен договор способства значително за намаляването на времето и ресурсите (включително и финансови такива) в предварителните етапи на който и да е строителен инвестиционен проект. Основният принос на такъв тип стандартизирано решение се корени във факта, че то значително ще намали евентуалните недоразумения, неясноти в процеса на договаряне и впоследствие в самия процес на изпълнение и управление на проекта. С други думи, стандартните и стандартизирани договорни отношения позволяват на страните по-лесно и по-бързо да достигнат до своето взаимно изясняване и да сключат договор с ясно очертани и разбираеми клаузи и условия, които следователно биха намалили появата на конфликтни и проблемни ситуации, когато договърът се приложи на практика или когато възникне спор относно определен етап или част от самия инвестиционен проект.

Новите времена доказаха, че изискват и появата на нов вид процеси и процедури, включително и в строителния сектор, и че участниците в тези процеси желаят да улеснят, опростят и оптимизират начина, по който работят. Резултатът от тези нови разбирания е създаването и прилагането на нови добри практики, които се практикуват и извън границите на страните, в които се зараждат, като очакванията на участниците в строителните инвестиционни проекти са обусловени от следните нужди: по-високо качество

и съответно повишена възвръщаемост по проектите, по-модерни и изискващи обществени нагласи, както и различното интерпретиране на цикъла и етапите по изпълнението на даден проект (Спасова, 2019).

В повечето страни – членки на Европейския съюз, се очаква, че FIDIC ще бъде все по-прилаган и предпочитан метод за сключване на договорни отношения. Това становище се обуславя и от факта, че през 2020 г. беше предвидено да приключат „програмните периоди за използване на европейските механизми на финансиране“ и че финансирането на по-мощабни проекти след този период ще бъде обвързано с участието на международни банки, които предпочитат сключването на договорни отношения да следва препоръките и насоките, заложи в рамката на FIDIC (Милчева, 2019). За сравнение, считано от 10.09.2018 г., договорите на FIDIC вече са задължителни в България за всички инвестиционни проекти, които се финансират по ОП „Околна среда 2014-2020 г.“, ос 1 „Води“. Благодарение на тази сравнително нова промяна в законодателството, договорните условия по системата на FIDIC се прилагат в български проекти по обществени поръчки. В допълнение към това, български строителни и консултантски компании имат възможността да се запознаят с тези условия и да работят по договори, изработени по ръководството на FIDIC, при участието си в търгове или проекти в съседни държави и в други страни – членки на Европейския съюз,

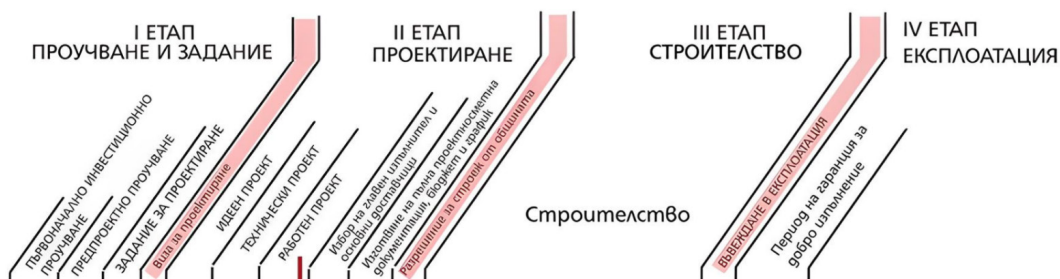
където тези стандартизирани договори и препоръки са активно прилагани на практика от години (Спасова и др., 2016). По този начин България може да извлече уроци от международния опит, за да укрепи своите строителни практики и да се стреми към по-висока ефективност и устойчивост в своите строителни проекти.

4.2. Етапи на строително-инвестиционните проекти

Етапите в тези проекти са сходни като терминология и като изпълнение, но въпреки това, поради спецификите на всеки един строителен проект, те могат значително да се различават по времето, нужно за завършване на всяка процедура, както и по значението на дейностите, включени в етапа. Етапите могат да следват един след друг в хронологичен ред, което означава, че проектът ще отнеме по-дълго време, или пък някои от тях може да се припокриват по възможност. При проекти, където традиционният последователен подход е заменен от процес със застъпващи се един друг етапи, може да се използват „алтернативни договорни подходи и организационни форми“.

които да гарантират качествено и
изпълнение в срок на проекта.

Следващата схематична проекция показва реална извадка от примерно управление на строителен процес в България, като легендата към изображението показва и ключовите роли и отговорности на даден етап (фигура 3). Например, по време на трети етап „строителство“, проектантът упражнява авторски надзор над предварително съставения проект, докато строителят е отговорен за имплементирането на проекта, а строителният надзор извършва мониторинг и контрол над извършения процес по строителство. Както се вижда от тази хронологична схема, всеки един от основните проекти в даден строително-инвестиционен процес е от своя страна допълнително разделен на няколко категории, които са задължителни за изпълнение и то в точно определена от законодателната рамка и практика последователност. Тоест, на втори етап „проектиране“ идейният проект трябва да бъде първоначално концептуализиран и съставен и чак след това да бъде последван от разработването



Фигура 3. *Етапи при управление на инвестиционни проекти в строителството*
(Димитрова, 2011)

на технически проект и най-накрая на работен проект, по който да се ръководи строителят при изпълнението на своите задължения спрямо сключените договорни условия. Естествено, при нужда или по желание на участниците, могат да се включат още допълнителни разбивки на основните етапи и на подлежащите към тях категории и процедури, като степента на сложност и мащабност на строителния проект най-често би определила и едно по-гетайлно разделяне на тези етапи и подетапи за улеснение на участниците в инвестиционния проект.

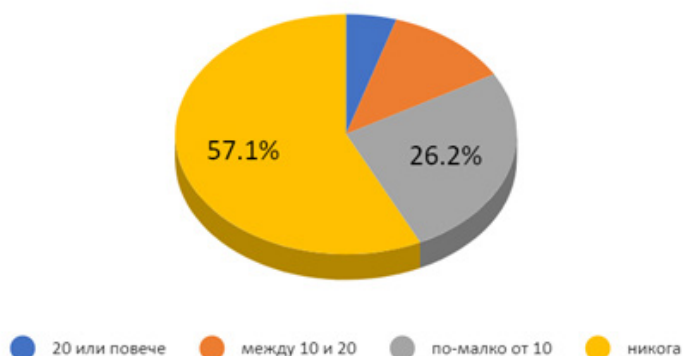
В зависимост от спецификите на етапите и тяхното изпълнение, в инвестиционния цикъл се включват различни участници, като базисните са инвеститор, проектант, предприемач, инженер, строител, гоставчик и технически ръководител на строежа, отношенията между които са дефинирани и уредени в сключените в началото договори.

Цялостното очертаване на фазите на строителния проект хвърля светлина върху включените сложни процеси, от концепцията до експлоатацията. Всяка фаза, макар да носи своя уникален набор от предизвикателства и изисквания, допринася за общата цел за осигуряване на завършване на проекта навреме, в рамките на бюджета и предвидените стандарти за качество.

Във връзка с тази статистика, респондентите в анкетата бяха запитани „Колко често сте използвали стандартни договори на FIDIC за международни строителни проекти? Какво е

общото Ви впечатление от прилагането им?“ (фигура 4). Мнозинството от тези анкетирани от представената извадка, които вече са натрупали опит в такъв тип проекти, са отговорили, че не са ползвали договорните условия на FIDIC дори за чуждестранни проекти. Следващият по големина дял се пада на тези, които са посочили като отговор „по-малко от 10“ (имайки предвид броя проекти, при които са имали възможност да приложат условията на FIDIC), следвани от „между 10 и 20“ и на последно място – „20 или повече“. Това е така, защото голяма част от мащабните международни строителни проекти, както и тези с участие на значителен брой страни или чуждестранни представители, все повече предпочитат да прилагат FIDIC при съставянето на договорните отношения и условия. Същевременно, фактът, че макар и да са по-малко, събраните три утвърдителни отговора на тези, които са работили по FIDIC условия при международни договори, общо се равнява на 42.9% също е положително, тъй като показва, че все пак тези условия се прилагат вече на практика и от страна на български участници в такива международни проекти. Това от своя страна засилва и вероятността тези български участници да продължат да прилагат FIDIC в бъдещи подобни ситуации, както и за договори и проекти, които са изцяло на национално ниво. Трябва да се отчете и че част от анкетираниите все още нямат практически опит в сферата и е възможно да са наклонили статистиката в тази посока.

Колко често сте използвали стандартни договори на FIDIC за международни строителни проекти?



Фигура 4. Честота на използване на стандартни договори на FIDIC за международни проекти

През последните години България се утвърди като привлекателна дестинация за чуждестранни инвеститори в строителния сектор. През 2024 г. Европейската банка за възстановяване и развитие (ЕБВР) увеличи инвестициите си в страната повече от два пъти, достигайки 272 млн. евро чрез 20 проекта, в сравнение със 117 млн. евро за 14 проекта през предходната година (Делник, 2024). Тези данни подчертават стабилния интерес на международните инвеститори към българския строителен пазар.

Може да се заключи, че строителните проекти в страната са значителни по брой и стойност, а чуждестранните инвеститори и компании в България изискват от нашата практика по-добре структурирани договори. Различни фактори като срокове, бюджети и изисквания към проектите влияят на изпълнението на договорните отношения. Тези усложняващи фактори, заедно

с строгите регулации, налагат нуждата от опростяване на процеса. Прилагането на стандартизирани условия и рамки, като договорите на FIDIC, е подходящо решение в този контекст. Това помага за изглаждане на различията и пропуските при съставянето и изпълнението на строителни договори, особено в мащабни проекти или тези с участието на чуждестранни страни, където има потенциал за правни сблъсъци. Стандартизирането облекчава координацията между различните етапи и участници в проекта, оптимизирайки цялостния процес.

5. Примери и добри практики от други европейски държави

Важно е да се отчете нагледно широкото разпространение на FIDIC по света, поне теоретично. Вече има над 100 страни по света, които признават договорите на FIDIC за законни и

за приложими на територията на тези държави.

Следващият сравнителен анализ е насочен към европейски държави и предимно към други страни – членки на ЕС. Причината за този избор произлиза от това, че политическата, социо-икономическа и дори законодателна рамка в тези страни е сходна с тази в България и тази прилика не само ще улесни сравнението, но и потенциално ще доведе до по-релевантни и приложими практически изводи и добри практики, които биха могли да се приложат в българската строителна индустрия за местни и международни проекти. В сравнение, по-задълбоченото изучаване на по-разнообразни примери като САЩ или някоя от държавите – членки по FIDIC, намиращи се на някой от другите континенти, най-вероятно би разкрило поучителни и полезни заключения, но те биха се оказали по-трудно приложими на практика спрямо българския контекст.

5.1. Великобритания

Отличителната характеристика на Великобритания е, че на територията ѝ действа така нареченото общо или прецедентно право, което взема името си от факта, че се базира на предходни съдебни решения или прецеденти. В останалите европейски страни е в сила правната система на гражданското право, която се базира на предписанията и традициите на римското право, където предписаният закон е в основата на правото, а обичаят е само подпомагащ фактор в изграждането на правната система (The World Bank,

2021). Тази специфика на правната система във Великобритания оказва влияние и върху приложението на FIDIC в строителните проекти, като набляга на важността от ясно изразени договорни условия и норми, които да са в съответствие със съществуващите прецеденти и практики.

5.2. Финландия

Въпреки ползите, които могат да се извлекат от употребата на FIDIC, и въпреки че много често това би улеснило участниците в процеса в сравнение със следването на националните предписания и договорни условия, има и европейски държави, които почти не прилагат FIDIC, дори да са запознати със същността на тази система. Например, във Финландия, договорните условия на FIDIC биха били приложими, но не се използват за местни проекти и дори е рядкост да се прибегне до тях и при международни проекти с локация Финландия. Най-често тези международни проекти се управляват или от специфичните финландски условия за управление на строителни договори, или по ad hoc договорни условия, които се изготвят за конкретния проект. Въпреки че не съществуват никакви пречки или конфликти с местното законодателство, все още не е общоприето да се използва FIDIC и повечето участници в строителните проекти, имплементирани на територията на страната, продължават да предпочитат традиционните механизми на договаряне. По подобен начин е и отношението спрямо алтернативните методи

за разрешаване на спорове, като не е често срещано да се използват временни механизми, и дори при спорове, възникнали около международни проекти, единствените подобни способности се свеждат до арбитраж. За всички други случаи, особено при проекти, които се изпълняват на национално или местно ниво, е по-вероятно споровете да бъдат отнесени към местно съдилище (Ruupänen, 2017).

5.3. Дания

В Дания FIDIC не е широко приложена в национални и местни строителни проекти, като се предпочитат датските договорни рамки AB92, ABT93 и ABR89. В международни договори с датско участие, FIDIC може да послужи като пример, но често се използват и датските еквиваленти. Няма пречки или изрични несъответствия между датското законодателство и FIDIC рамката, благодарение на принципа на „свобода на договаряне“ в Дания. Основните клаузи на FIDIC не изискват промени при прилагането им в страната. Според датските рамки, арбитражът е предпочитан метод за разрешаване на спорове, макар и медиацията да набира популярност. В заключение, FIDIC може да бъде успешно приложена в Дания, но това зависи и от националните законодателни изисквания, включително новата договорна форма AB18 (Fogh, 2017).

Арбитражът е предпочитан метод за разрешаване на спорове в Обединеното кралство, Дания и Швейцария, като медиацията също набира

популярност като алтернатива, особено в Обединеното кралство и Дания. В България, традиционно споровете се решават в съда, но с нарастващото приемане на арбитража и медиацията, подобно на тенденциите в Обединеното кралство и Дания, се разширяват възможностите за алтернативни механизми за разрешаване на спорове. Това отразява разширяването на обхвата на Алтернативното Разрешаване на Спорове (АРС) в страната чрез институции като Международната търговска камара (МТК) – България.

5.4. Швейцария

В други случаи, FIDIC влиза в сравнително честата употреба, но предимно за международни, но не и местни проекти, което е валидно за Швейцария. За местни проекти се предпочита изготвянето на договорни условия спрямо националните предписания, а при международните проекти, дори да следват клаузите на FIDIC, се считат за подлежащи основно на изискванията на швейцарската законодателна рамка, което означава също така, че седалището при потенциален арбитраж също е предопределено да бъде на територията на самата Швейцария. На този етап използването на комисия за преглеждане на спорове не е често срещана тенденция в Швейцария за местни строителни проекти и в швейцарските закони не са включени клаузи относно подобен тип алтернативни механизми за разрешаване на спорове. Въпреки това, страните по строителния договор могат да се съгласят,

преди започването на съдебно дело или арбитражен процес, да опитат да разрешат спора чрез използването на алтернативни механизми, които могат да бъдат както определени институции, така и неформални медиаторски процедури.

В Централна и Източна Европа, FIDIC рамката е позната от края на комунистическите режими през 90-те години, но прилагането на FIDIC договори още не е широко разпространено в тези държави. Често, когато се прилагат FIDIC правила в региона, възложителят прехвърля значителна част от риска върху изпълнителя, затруднявайки го. Полша е пример за това, често наричана „най-голямата строителна площадка в Европа“, където FIDIC договорите се използват най-вече в големи, публично финансирани проекти, често със съфинансиране от ЕС. Обикновено възложителят е държавна институция, а изпълнителят – частна строителна компания. Тази динамика често довежда до неефективни договорни практики и управление на обществени поръчки. Според FIDIC, специалните условия в договорите често изкривяват баланса на риск и отговорност, злоупотребявайки с FIDIC подхода в такива случаи. Тези тенденции правят националните строително-инвестиционни програми крайно неефективни с ниска социално-икономическа стойност, водещи до чести съдебни спорове, банкрути и загуба на работни места в строителния сектор (Klee, 2018).

5.5. Унгария

За сравнение, в Унгария Червената и Жълта книга на FIDIC се прилагат често при местни строителни договори, включително за сгради, съоръжения и големи инфраструктурни проекти. Улеснение е, че договорните условия са преведени на унгарски, докато в други случаи, където FIDIC не е толкова популярна или неизползвана, често книгите не са преведени на националния език и се използва английският вариант. Тази липса на преводи върху различни езици представлява пречка за широкото прилагане на FIDIC договорите, особено при местни проекти без международно участие. Предполага се, че един от факторите за успешното прилагане на FIDIC в Унгария е наличието на преводи, въпреки че това не обяснява всички аспекти на тяхното по-широко приемане. Например, в Унгария, за разлика от Дания, често е необходимо модифициране на FIDIC клаузи, особено при проекти, финансирани от държавния бюджет или когато националното законодателство го изисква. Примери за такива специални ситуации включват: заплащането на строителя следва да се заплати от държавния бюджет, което изисква представянето на ганъчно удостоверение с отрицателна стойност преди изплащането на възнаграждението на строителя; и възложителят е длъжен да назначи така наречения „строителен попечител“, ако стойността на проекта достигне и надхвърли прага за обща стойност

на обществените поръчки, наложен от наредбите на ЕС (Éles, 2018).

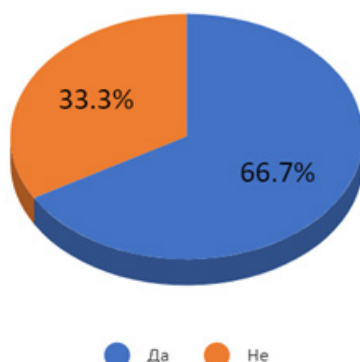
Предмет на един от анкетните въпроси е дали тръжните документи на английски език и дали фактът, че не са на български език, представлява предизвикателство за български участници, които имат намерение да участват по чуждестранни и международни проекти (фигура 5). Преобладаващо мнозинство от запитаните (почти 67%) са отговорили утвърдително, което показва, че липсата на превод на значими документи в строителните процеси и проекти все още затруднява българското участие и може да доведе до допълнителни неуредици и неяснота в процеса на действие. Този въпрос е от значение и за представения по-нататък прототип, тъй като един от основните проблеми, които бяха открити като пречка за по-разпространеното прилагане на FIDIC в българската строителна индустрия, е именно езиковата

барьера. С други думи, проблемите при разбирането и имплементирането на договори по FIDIC поради факта, че книгите дълги години не са преведени и на български език, забавя прилагането на тази рамка в страната.

5.8. Румъния

В Румъния, договорните книги на FIDIC се прилагат в голям мащаб за транспортно-инфраструктурни проекти, особено след влизането на страната в ЕС. През последното десетилетие икономическото положение в страната бележи изключително регулиране на обществените инвестиции, което довежда до агресивна конкуренция в строителната индустрия. Въпреки усилията на държавата да усвои финансовите ресурси от ЕС за развитие на инфраструктурни проекти, мнозинството от тях са забавени и надхвърлят първоначално заложения бюджет. Европейската Комисия критикува

Смятате ли, че тръжните документи на английски език затрудняват прилагането им?



Фигура 5. Затруднения при прилагането на тръжни документи поради липса на превод от английски на български език

лимитирания капацитет на Румъния да усвои европейските фондове, налагайки нуждата от използване на балансиран и структуриран договорни форми като тези на FIDIC. Румънското Министерство на транспорта налага използването на FIDIC при планирането и изпълнението на транспортно-инфраструктурни проекти, финансирани от държавния бюджет и със стойност над определена сума. Въпреки това, строителните компании са принудени да участват в търгове със занижени цени и да поемат прекомерни рискове, което ги прави финансово уязвими. Според доклад на FIDIC, условията на договорите в Румъния са се влошили значително през последното десетилетие, като много фирми приемат и работят спрямо нечестни и неравноправни клаузи. Това води до забавяне на проектите и надхвърляне на бюджетите, с редица правни претенции и международни

арбитражи, като през 2016 г. само са отчетени поне 32 такива дела срещу Националната агенция за магистрали и обществени пътища, като общата стойност на правните претенции надхвърля 360 млн. Евро (Bodea and Purnuş, 2016).

5.7. Обобщение

Анкетираните бяха запитани и кои са основните въпроси, които участниците в строителните процеси разглеждат, когато анализират проект на конкретен договор (фигура 6). Според разделението на готовите отговори, най-значително внимание се отделя на законодателната рамка, в контекста на която действа този договор и ще бъде изпълнен даденият проект. На второ място се поддържа решаването на спорове, както е заложено в договорните условия, последвано от разпределянето на баланса на риска и/или рисковете между страните по

Кои са най-важните въпроси, които разглеждате, когато анализирате проект на договор?



Фигура 6. Основни въпроси, разглеждани от участниците в строителните процеси при анализ на проект на договор

договора. С по-малки проценти се явяват отговорите за условия за плащане и обезщетенията. Трите най-често избирани отговора представляват и едни от най-засяганите тематики по договорната рамка на FIDIC и фактът, че анкетираните са се спрели на тях доказва за пореден път нуждата от по-добре дефинирани и изложени договорни условия, които да се разбират правилно от всички страни по договорите и да се вложат по адекватен и добре планиран начин при съставянето на самите договори. По този начин може да се предотврати възникването на конфликти, спорове и искове, което е доказано предпочитана и по-лесна стратегия отколкото самото им разрешаване, особено ако процедурите не са тъждествено определени още в самата договорна рамка.

Съвместната работа между български и чуждестранни строителни компании, следвайки стандартите на FIDIC, може да донесе значителни ползи за българския строителен сектор. Пример за това е проектът за междусистемна газова връзка, където се използват рамковите договори FIDIC. Чрез прилагането на FIDIC се осигурява прозрачност, минимизиране на споровете и по-добро управление на сроковете и разходите, което е особено важно за големи и сложни инфраструктурни проекти. Това сътрудничество предоставя възможност за изграждане на доверие и за повишаване на стандартите за строителство в България, като същевременно подобрява възможностите за бъдещи международни

проекти. Този подход е избран поради трансграничния характер на проекта и сложността на строителството. Прилагането на FIDIC стандартите в този проект е в съответствие с практиките на Европейския съюз за модернизация и изграждане на инфраструктура (Международен консорциум за газова инфраструктура (ICGB), 2024).

Разглеждайки европейската практика можем да изведем следните изводи за практиката в България:

- Арбитражът е предпочитан метод за разрешаване на спорове в Обединеното кралство, Дания и Швейцария, като медиацията също набира популярност в Обединеното кралство и Дания. В сравнение, в България традиционно споровете се решават в съда, но с нарастващото приемане на арбитража и медиацията, тенденцията се променя към разширяване на алтернативните механизми за разрешаване на спорове, подобно на практиките в някои западни европейски страни.
- Подобно на Унгария, преводът на договорните документи на FIDIC на родния език може да насърчи по-доброто разбиране и по-широкото прилагане на тези шаблони в България, особено за местни или по-малки по мащаб проекти, където международното участие е минимално.
- За разлика от опита в Румъния, ако България успее да се придържа към насоките на FIDIC без значителни отклонения, това потенциално би могло да смекчи забавянията на проектите, надхвърлянето на бюджета и правни

те спорове в строителния сектор. Агресивната пазарна конкуренция, пред която е изправена Румъния, водеща до финансова уязвимост на строителните фирми, може да послужи като предупредителен знак за България да осигури балансирано разпределение на риска в своите договорни рамки, вероятно чрез стабилно прилагане на FIDIC.

- Привеждането в съответствие с директивите на ЕС относно обществените поръчки, подобно на подхода, посочен за Полша, също може да бъде от полза за България за насърчаване на балансирано разпределение на риска и отговорността, гарантирайки успеха и правната сигурност на строителните проекти, особено тези, финансирани с публични или европейски средства.
- Опитът в съседните страни подчертава значението не само на приемането на международно признати договорни рамки като тази на FIDIC, но и на осигуряването на правилното им прилагане и спазване за насърчаване на устойчив и правно сигурен строителен сектор в България.

6. Изводи

Може да се заключи, че броят и стойността на договаряните и изпълнявани строителни проекти на територията на страната се увеличават. Тези изводи означават, че и договорните отношения между страните все повече се усложняват наравно с повишаване на стойността и количеството на тези договори.

Засиленият интерес от страна на чуждестранни инвеститори и

компани в строителните проекти в България допълнително показва нуждата от усъвършенстване на договорите и отношенията чрез прилагане на по-ясно дефинирани и структурирани методологии. Разнолики фактори оказват допълнително влияние върху изпълнението на тези отношения, като например срокове, финансов бюджет, изисквания спрямо самия строителен проект, устойчивост и подобни. Същевременно, въпреки че мнозинството от строителните проекти следват строго определени етапи (а именно шест по класификацията на повечето ръководства и в самата практика), между тези етапи могат да съществуват междинни стадии, както и да се включат разнородни по вид и естество участници в договорите и проектите освен основните заинтересовани лица и страни. Този аргумент се явява също в полза на това, да се стандартизират практиките с цел оптимизиране на цялостния процес.

Видимо е, че рамката на FIDIC се е превърнала в инструментален аспект на управлението на договорите в строителния сектор в целия Европейски съюз. Неговите стабилни насоки предлагат структуриран подход, гарантиращ, че заинтересованите страни в проекта преминават през сложни договорни отношения с яснота и сигурност. Очакваното все по-широко приемане на FIDIC, особено подхранвано от развиващите се европейски механизми за финансиране и предпочитанията на международните банки, означава стъпка към по-стандартизирани и правно

стабилни практики в управлението на строителни проекти.

Държави със зряло приемане на рамката на FIDIC показват добре дефинирани договорни отношения, рационализирани процеси за управление на проекти и намалени спорове, демонстрирайки устойчивостта на рамката на FIDIC при управлението на сложни строителни проекти. От друга страна, България, с началното си приемане на FIDIC, започва да става свидетел на подобрения в сроковете на проектите, спазването на бюджета и удовлетвореността на заинтересованите страни, въпреки че пълният спектър от ползи тепърва ще се реализира. Сравнителният анализ подчертава потенциала за подобрена ефективност на управлението на проекти в България, тъй като приемането на рамковите договори FIDIC става все по-разпространено и интегрирано с местните регулаторни и оперативни рамки. Сближавайки се по-тясно с

доказания успех, наблюдаван в други европейски страни, България ще повиши значително своите стандарти за управление на строителни проекти, насърчавайки благоприятна среда както за местни, така и за международни строителни проекти.

Тъй като ЕС продължава да развива механизмите си за финансиране и с разрастването на международното сътрудничество, значението на стандартизирана договорна рамка като FIDIC само ще бъде подчертано. Той полага здрава основа за насърчаване не само на вътрешноевропейско, но и на глобално сътрудничество в строителния сектор. Ето защо е наложително за всички страни в ЕС да се запознаят допълнително с насоките на FIDIC и да се придържат към тях, насърчавайки култура на последователност, отчетност и високи постижения в управлението на строителни проекти.

Цитирани източници (References):

1. Вестник „Строител“ (2023). Икономически отчет за сектор Строителство за 2022 г. [online] Наличен в: <https://vestnikstroitel.bg/news/> [Достъпен 01.03.2025].
(Vestnik „Stroitel“ (2023). Ikonomicheski otchet za sektor Stroitelstvo za 2022 g. [online] Nalichen v: <https://vestnikstroitel.bg/news/> [Dostapen 01.03.2025])
2. Димитрова, Д. (2011). Строително-инвестиционни проекти. Камара на архитектите в България, 27.11.2011. [online] Наличен в: <https://kab-so.com/archives/1273> [Достъпен 01.03.2025].
(Dimitrova, D. (2011). Stroitelno-investitsionni proekti. Kamara na arhitektite v Bulgaria, 27.11.2011. [online] Nalichen v: <https://kab-so.com/archives/1273> [Dostapen 01.03.2025])
3. Делник (2024). ЕБВР е увеличила повече от два пъти инвестициите си в България през 2024 година. [online] Наличен в: <https://delnik.bg/business/ebvr-e-uvelichila-poveche-ot-dva-pati-investicziite-si-v-balgariya-prez-2024-godina/399396/> [Достъпен 15.03.2025].

- (Delnik (2024). EBVR e uvelichila poveche ot dva pati investitsiite si v Bulgaria prez 2024 godina. [online] Nalichen v: <https://delnik.bg/business/ebvr-e-uvelichila-poveche-ot-dva-pati-investicziite-si-v-balgariya-prez-2024-godina/399396/> [Dostapen 15.03.2025])
4. Международен консорциум за газова инфраструктура (ICGB). (2024). Проект за междусистемна газова връзка България - Гърция. [online] Наличен в: <https://www.icgb.eu/media/xkolte4c/p3-d12bg.pdf> [Достъпен 15.03.2025].
(Mezhdunaroden konsortsium za gazova infrastruktura (ICGB). (2024). Proekt za mezhdusistemna gazova vrazka Bulgaria - Gartsia. [online] Nalichen v: <https://www.icgb.eu/media/xkolte4c/p3-d12bg.pdf> [Dostapen 15.03.2025])
5. Милчева, Б. (2019). Какво трябва да знаем за новите договорни форми на FIDIC. Дайджест „Собственост и право“, 26.02.2019. [online] Наличен в: <https://www.dpc.bg/p/doc/dpc-boyana-milcheva-epi-2019-2-875.pdf> [Достъпен 27.02.2025].
(Milcheva, B. (2019). Kakvo tryabva da znaem za novite dogovorni formi na FIDIC. Daidzhest „Sobstvenost i pravo“, 26.02.2019. [online] Nalichen v: <https://www.dpc.bg/p/doc/dpc-boyana-milcheva-epi-2019-2-875.pdf> [Dostapen 27.02.2025])
6. Николов, Т. (2019). Мониторинг на сключените договори по обявени обществени поръчки в сектор „Строителство“ за 2018 г. *Строител*, 12.09.2019. [online] Наличен в: <https://vestnikstroitel.bg/tema/213363> [Достъпен 02.03.2025].
(Nikolov, T. (2019). Monitoring na sklyuchenite dogovori po obyaveni obshtestveni porachki v sektor „Stroitelstvo“ za 2018 g. Stroitel, 12.09.2019. [online] Nalichen v: <https://vestnikstroitel.bg/tema/213363> [Dostapen 02.03.2025])
7. Пандъкова, В. (2015). Усъвършенстване управлението на инвестиционни проекти при изграждане на търговски центрове. Икономически Университет – Варна, Дисертация за присъждане на образователна и научна степен „доктор“.
(Pandakova, V. (2015). Usavarshenstvane upravlenieto na investitsionni proekti pri izgrazhdane na targovski tsentrove. Ikonomicheski Universitet – Varna, Disertatsia za prisazhdane na obrazovatelna i nauchna stepen „doktor“)
8. Сакарев, И. (1977). Организация и управление на строителството. УИ „Техника“.
(Sakarev, I. (1977). Organizatsia i upravlenie na stroitelstvoto. UI „Tehnika“)
9. Спасова, А. (2019). Управление на строителни инвестиционни проекти в съответствие с международни договори и стандарти, Дисертация за присъждане на образователна и научна степен „доктор“, 14.11.2019.
(Spassova, A. (2019). Upravlenie na stroitelni investitsionni proekti v saotvetstvie s mezhdunarodni dogovori i standarti, Disertatsia za prisazhdane na obrazovatelna i nauchna stepen „doktor“, 14.11.2019)
10. Спасова, А., Ж. Манчева, Р. Петрова (2019). Международни типови договори за строителство и приложението им в България. *Годишник на Университета по Архитектура*,

Строителство и Геодезия София, 52(4), 1127-1138. [online] Наличен в: <https://www.researchgate.net/publication/338178281> [Достъпен 02.03.2025].

(Spasova, A., Zh. Mancheva, R. Petrova (2019). *Mezhdunarodni tipovi dogovori za stroitelstvo i prilozhenieto im v Bulgaria. Godishnik na Universiteta po Arhitektura, Stroitelstvo i Geodezia Sofia*, 52(4), 1127-1138. [online] Nalichen v: <https://www.researchgate.net/publication/338178281> [Dostapen 02.03.2025])

11. Azaria, L., C. Irwin (2019). FIDIC Around the World: Switzerland. *Construction Law International*, 13(4), 4-6.
12. Bodea, C.-N., A. Purnuş (2016). FIDIC contracts: analysis of the impact of general and particular conditions on the financial risk management in Romanian infrastructure projects. *Judicial Tribune*, 6(2), 165-181.
13. Dix, A.E. (2020). The Renaissance of Fairness in Ground Risk Allocation – The New ITA/FIDIC Emerald Book. [online] Available at: <<https://iaemepublication.wordpress.com/?s=fidic&search=Go> [Accessed 01.03.2025].
14. Éles, T. (2018). FIDIC Around the World: Hungary. *Construction Law International*, 13(3).
15. Fogh, P. (2017). FIDIC Around the World: Denmark. *Construction Law International*, 12(4).
16. Klee, L. (2018). *International Construction Contract Law* (2nd ed.). Hoboken, NJ: Wiley-Blackwell.
17. Ryyänänen, J. (2017). FIDIC Around the World: Finland. *Construction Law International*, 12(1), 8-9.
18. The World Bank. (2021). Key Features of Common Law or Civil Law Systems. 25.05.2021. [online] Available at: <<https://ppp.worldbank.org/public-private-partnership/1> [Accessed 02.03.2025].

Управление на проекти в строителството. Прилагане на рамковите договори FIDIC

Ana-Maria Valkova

Project Management in Construction. Implementation of the FIDIC Framework Contracts

Ana-Maria Valkova

Abstract: The increasing complexity of construction projects in Bulgaria, along with the rising number and value of these projects, necessitates clearer contractual methodologies for managing the evolving relationships between parties. The integration of standard contracts, such as those of FIDIC, is a crucial step in ensuring clarity and security in contractual relations, especially amid growing interest from foreign investors in Bulgarian construction projects. Examples of successful implementation of this framework in other countries are increasing, highlighting a strong link between the adoption of best practices in contractual relations and effective project management. The main objective of this article is to compare the initial adoption of FIDIC in Bulgaria with its more long-standing implementations in other countries, supporting the hypothesis that improvements in project timelines, budget adherence, and stakeholder satisfaction can be expected. This would mark a step towards unifying project management standards in Bulgaria in alignment with broader efforts to standardize contractual practices in the construction sector.

Key words: construction, project management, FIDIC, framework contracts.

JEL: N64, K12.