



# КУРСОВА РАБОТА

НА ТЕМА:

**Актуалност, информационно осигуряване и технология на контрола  
върху инвестиционните обекти придобити чрез възлагане. Характерни  
нарушения в практиката.**

**Изготвил:**

**Проверил:**

*Варна, 2018*

## УВОД

Проектирането и изграждането на инвестиционни обекти трябва да се подкрепя на всички етапи от инвестиционния процес от проектиращи, строителни, консултантски или инженерни организации, които са получили правото за съответния вид дейност по установения ред. Контролът и анализът на изпълнението на инвестиционния проект е процес на сравняване на реалните резултати с планираното, анализиране на отклоненията и оценка на възможните алтернативи за елиминиране на нежеланите отклонения от базовата линия. Основната цел на контрола на инвестиционния проект е да осигури изпълнението на планираните индикатори по време на изпълнението му. Контролът върху изпълнението на инвестиционния проект трябва да осигури: мониторинг - систематичен мониторинг на текущото изпълнение на проекта; идентифициране на отклоненията от действителните характеристики на проекта от планираните; прогнозиране на последиците от ситуацията; обосновка на необходимостта от коригиращи действия<sup>1</sup>.

За инвестиционни проекти контролът е от съществено значение: задълбочеността на работните графици за проекта; точност на оценките за продължителността, разходите и ресурсните изисквания за всички дейности по проекта; отчет за действителното изпълнение на строителните работи и действителните разходи за периодите от време; редовна преоценка на продължителността и разходите, необходими за завършване на отделните работи по проекта; постоянно сравнение на планираните и действителните срокове, срокове и разходи за работа. Разходите за изграждане на съоръжения се определят от документацията за оценка и се формират от разходите, свързани с тяхното изграждане, пускане в експлоатация или

---

<sup>1</sup> Илиев, Пл. и др. Строително предприемачество и недвижима собственост: Сборник доклади от 27-ма научна конференция с международно участие. Варна. Унив. изд. Наука и икономика, 2012 г.

доставки на инвеститора. На практика често действителната стойност на строителството е много различно от оценките, поради редица фактори, включително и поради неефективния контрол върху хода на инвестиционния проект.

## **1. Кратко представяне на инвестиционния процес**

Инвестиционен процес представлява динамична система, в която се изпълняват съвкупност от дейности в определена логична последователност с цел изграждането и пускането в експлоатация на един обект на строителство. Инвестиционният процес има стремеж за материализиране на инвестициите в основни материални активи. Самите инвестиции в строителството са разходите за създаване на нови строежи или за реконструиране, разширяване или обновяване на строежи с производствено или непроизводствено предназначение.

Инвестиционният процес чрез възлагане започва с възникване на намерения за строителство – строителна инициатива и завършват с въвеждане в експлоатация на готовия строеж. Инвестиционната инициатива е породена от собствениците на имоти, от инвеститори без наличие на имот или от обществена необходимост за изграждане на даден строеж. Инициативата е продиктувана от конкретно инвестиционно желание с цел печалба. Целият процес трябва да се осъществи в съответствие с нормите за застрояване и предвижданията на действащия устройствен план за застрояване на съответната територия. Носители на строителната инициатива са: собственици на имоти (възложители), строителни предприемачи, потребители на готовия строителен продукт (физически или юридически лица), общините или държавата<sup>2</sup>.

Основните цели на строителната инициатива са удовлетворяване на частните и/или обществени интереси. За да може да се реализира

---

<sup>2</sup> Пак там