

Требования АО «Россельхозбанк» к содержанию отчета Партнеров Банка по проведению строительного аудита/финансово-технического контроля

Отчет о проведении строительного аудита/финансово-технического контроля должен содержать следующие разделы.

Раздел 1. Описание инвестиционного проекта и оценка достаточности исходно-распорядительной и проектной документации

1. Описание инвестиционного проекта

1.1. Характеристика местоположения объекта, объемно-планировочные решения, конструктивные особенности объекта.

1.2. Технологическая экспертиза проекта:

– описание технологического процесса/систем в разрезе отдельных производств (подобъектов) с различным функциональным назначением, с указанием поставщиков;

– описание используемых в строительстве материалов с указанием их производителей (в разрезе видов работ, указанных в графике строительства);

– описание монтируемого в объекте оборудования с указанием производителей оборудования. Краткое описание основных поставщиков оборудования (опыт выполнения аналогичных поставок, в т.ч. на территории Российской Федерации) принятых в проекте. Сравнительный анализ стоимости оборудования (основной производственной линии и вспомогательного оборудования) различных производителей, в т.ч. по отдельным компонентам/агрегатам/установкам с указанием источников информации;

– анализ соответствия принятых технологических решений заявленной мощности проекта в целом, выявление и оценка «узких мест». Проверка соответствия мощности отдельных компонентов/агрегатов/установок заявленной мощности линии/комплекса в целом;

– анализ комплектности оборудования для выхода на запланированные мощности. Подтверждение технической возможности достижения производственных и финансово-экономических параметров по проекту (на объекте) с учетом применяемых технологий и состава приобретаемого оборудования;

– сравнительный анализ применяемых технологий и оборудования в сравнении с альтернативными технологиями и оборудованием;

– приведение перечня аналогичных действующих комплексов в Российской Федерации и за рубежом.

1.3. Технико-экономические показатели объекта:

- описание проекта: цель, концепция, объем инвестиций, структура источников финансирования. Описание объекта строительства: технические характеристики, основные конструктивные решения:

- площадь земельного участка, га;

- общая площадь здания, кв.м.;

- этажность, эт.;

- каркас здания (монолитный ж/б, металлоконструкции, комбинированный, сборный ж/б);

- ограждающие конструкции (кирпич, сэндвич - панели, газосиликатные блоки, и т.д.);

- фасады (материал, площади);

1.4. Плановые сроки строительства объекта:

- сроки начала и окончания строительства, сроки завершения промежуточных этапов, дата сдачи объекта в эксплуатацию;

- анализ соответствия декларируемого планового срока строительства имеющейся исходно-разрешительной и проектной документации;

1.5. Графики строительства и финансирования объекта:

- приведение графиков финансирования и строительства объекта. Анализ обоснованности и реалистичности соблюдения графиков финансирования и строительства. Данный анализ проводится в рамках первого отчета.

- анализ причин и обоснованности отклонений от изначально согласованных графиков строительства и финансирования объекта (в случае выявления таких отклонений). При этом даже в случае выявления отклонений анализ хода реализации проекта (в частности, в части анализа фактического выполнения работ/фактического освоения денежных средств и выявления отклонений в сроках строительства) в рамках первого и последующего отчетов должен проводиться на основании изначально согласованных заинтересованными сторонами графиков строительства и финансирования объекта.

- анализ соответствия графика строительства объекта его графику финансирования.

- наименование работ/статей затрат графика строительства объекта должны соответствовать наименованиям работ/статьям затрат графика финансирования объекта.

2. Участники строительства

2.1. Перечень участников строительства.

2.2. Анализ заключенных договоров и договорных отношений между участниками строительства.

Схема расчетов между участниками (типы договоров, условия оплаты (авансы/по факту выполнения работ) и пр.). Анализ условий договора генподряда (экспертиза существенных условий договора, определение рисков, связанных с изменением таких условий, в том числе анализ последствий возможной перемены сторон).

2.3. Проведение экспертизы соответствия параметров заключенных договоров в рамках проекта (цены, объемы работ) проектной документации и рыночным условиям.

3. Анализ стоимости строительства объекта

3.1. Анализ общей стоимости строительства, а также стоимости зданий и сооружений, с указанием структуры затрат (в т.ч. имеющиеся в рамках проекта обременения, необходимые компенсации и прочие дополнительные обязательства в рамках проекта) и статей затрат (СМР, оборудование, прочие затраты). В случае изменения общей стоимости строительства по сравнению с данными предыдущих периодов анализируются причины и обоснованность отклонений. Проверка обоснованности декларируемой общей стоимости строительства объекта, анализ ее соответствия рыночным условиям и ценовым параметрам договора генерального подряда.

3.2. Анализ сводного расчета стоимости строительства, выборочный анализ объективных и локальных смет.

3.3. Оценка достаточности заложенных в бюджет строительства объекта затрат для завершения инвестиционного проекта.

4. Анализ достаточности имеющейся документации по проекту

4.1. Наличие и полнота исходно-разрешительной документации (ИРД).

Проводится анализ достаточности имеющейся ИРД (в т.ч. документации на земельные участки) для реализации проекта. Указывается перечень недостающей документации и документации, срок действия которой истекает до планируемых сроков завершения строительства объекта, и сроки ее получения/продлонгации.

Таблица 1.

Перечень исходно-разрешительной и исполнительной документации

Перечень исходно-разрешительной и		Наличие документов
-----------------------------------	--	--------------------

исполнительной документации		
Правоустанавливающие документы на земельный участок под объектом строительства		
Градостроительный план земельного участка		
Утвержденный сводный сметный расчет на строительство		
Заключение (отчет) по инженерным изысканиями		
Положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий		
Приказ об утверждении проектной документации на строительство		
Разрешение на строительство		
Договоры на авторский надзор и финансово-технический контроль, инженерные изыскания, проектные работы, генерального подряда на строительство	Инженерные изыскания Проектные работы Генерального подряда Финансово-технический контроль Авторский надзор	
Договоры на поставку оборудования		
Свидетельство СРО с приложениями на инженерные изыскания, проектирование, выполнение функций генподрядчика, выполнение функций заказчика-застройщика	Инженерные изыскания Проектные работы Генерального подряда Финансово-технический контроль	
График производства работ		
График финансирования		
Акты о приемке выполненных работ за период	С начала строительства по отчетный период включительно	
	За отчетный период	
Платежная документация за отчетный период	С начала строительства по отчетный период включительно	
	За отчетный период	
Исполнительная техническая документация	Общие журналы работ Журналы сварочных работ Журнал работ по монтажу строительных конструкций Журнал бетонных работ Журнал авторского надзора Акты на скрытые работы Сертификаты и паспорта на применяемые материалы и оборудование, прочее	

Заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации		
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию		
Свидетельства о государственной регистрации права на объекты, завершённые строительством		

4.2. Наличие и полнота проектно-сметной документации (ПСД).

Приводится анализ достаточности имеющейся ПСД для реализации проекта. Указывается перечень недостающей документации и сроки ее получения. Производится оценка допустимости реализации проекта в отсутствие полного пакета ПСД. Производится оценка влияния отсутствия полного пакета ПСД на сроки реализации проекта.

4.3. Наличие и обновление лицензий/свидетельств СРО/допусков на соответствующие виды деятельности.

- Проводится анализ наличия и сроков действия лицензий у технического заказчика, генерального подрядчика, генерального проектировщика, заказчика – застройщика (до 01.01.2010) и свидетельств СРО с приложениями (после 01.01.2010), а также разрешений на ведение строительной деятельности и возможности/невозможности их пролонгации.

- Производится оценка влияния отсутствия лицензий/свидетельств СРО/разрешений на возможность и сроки реализации проекта.

4.4. Анализ технических условий на присоединение (подключение) объекта к объектам инженерного обеспечения. Наличие лимитов, точек подключения, дополнительных затрат.

Раздел 2. Фактическое выполнение реализации проекта строительства объекта

1. Детальный анализ выполненных объемов работ по каждому объекту (на основании актов выполненных и принятых работ, в т.ч. по СМР – актов формы КС-2 и КС-3) в разрезе видов работ (в соответствии с графиком строительства) с начала строительства, в т.ч. за отчетный период, с обязательным проведением визуального осмотра объекта. Данные приводятся в табличной форме, с комментариями и выводами о ходе реализации проекта, с указанием объема выполненных работ и процента от запланированных объемов, а также фотоматериалами, подтверждающими выполненные работы.

2. Детальный анализ фактических затрат по приобретению, передаче в монтаж, монтажу оборудования (в т.ч. технологического), его испытанию и пусконаладке в разрезе каждого объекта (в соответствии с графиком строительства) с начала строительства, в т.ч. за отчетный период, с обязательным проведением визуального осмотра. Данные приводятся с комментариями и выводами, с указанием объема смонтированного оборудования и процента от запланированных объемов, а также фотоматериалами, подтверждающими выполненные работы.

3. Детальный анализ фактических прочих затрат по строительству объекта (на основании актов выполненных и принятых работ) в разрезе статей (подготовка территории строительства, проектные работы, работы по инженерным изысканиям, затраты на финансово-технический контроль, проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и др.) с начала строительства, в т.ч. за отчетный период.

4. Мониторинг строительства/модернизации инженерных коммуникаций, подъездных путей, систем энерго-, газо-, тепло- и водоснабжения, других инфраструктурных объектов с указанием объема выполненных работ и процента от запланированных объемов.

5. Мониторинг снятия обременений, выплаты компенсаций и исполнения прочих дополнительных обязательств по проекту с указанием объема выполненных работ и процента от запланированных объемов.

Раздел 3. Анализ фактического выполнения календарных планов-графиков проектных, строительно-монтажных и пуско-наладочных работ с начала строительства

1. Результаты анализа отражаются в виде таблиц(ы), содержащих перечень основных предпроектных, проектных, строительно-монтажных и пусконаладочных работ, поставок оборудования, плановые сроки их исполнения, фактическое исполнение на конец отчетного периода в процентах, с фиксирования отставания/опережения графика строительства в днях в разрезе отдельных видов работ. Оценка и обоснование переноса сроков завершения работ и риски, возникающие в связи с этим. Оценка сроков завершения работ по проекту. Оценка риска дальнейшего отставания от графика.

2. Наименование работ/статей затрат в указанной таблице должны соответствовать наименованиям работ/статьям затрат графиков финансирования и строительства объекта.

Раздел 4. Организация финансово-технического контроля за строительством и ведение исполнительной документации

1. Анализ организации финансово-технического контроля за строительством объекта со стороны заказчика (наличие ответственных инженеров по надзору, оформленных приказом, фактическое проведение надзора, ведение документации).

2. Контроль наличия оформленных актов на скрытые работы, ведение журналов производства работ.

3. Анализ соответствия качества выполняемых работ требованиям СНиП, проектным данным и другим руководящим документам.

4. Контроль наличия документов по качеству применяемых материалов.

5. Приведение перечня и проверка необходимости выполнения незапланированных дополнительных объемов строительных работ.

При возникновении незапланированных дополнительных объемов работ надзорная компания должна подтвердить техническую необходимость их выполнения. Наличие согласования автора проекта на производство незапланированных работ по проекту.

Раздел 5. Замечания строительного аудитора, выявленные в ходе инспекционной проверки строительства объекта

Приводятся замечания специалистов надзорной компании, выявленные в ходе инспекционной проверки, по организации строительства объекта, соответствие выполненных работ проектной документации, строительными нормами и правилами и т.д., а также рекомендации по устранению выявленных замечаний и сроки их устранения.

Раздел 6. Финансовый надзор за реализацией проекта

1. Анализ освоения денежных средств при реализации проекта

1.1. приводится структура финансирования проекта в разрезе следующих групп: собственные средства инициаторов проекта; кредитные ресурсы, выделенные Банком; иные источники финансирования (с обязательной детализацией этих источников).

1.2. в первом счете отражается информация об объеме накопительным итогом с начала строительства, в т.ч. за отчетный период (под освоением денежных средств понимается оплата работ/услуг подрядчику). За отчетный период проводится также анализ освоения заемных денежных средств.

1.3. проводится анализ стоимости работ, выполненных подрядчиком и оплаченных им, на основании договоров и контрактов, платежных документов, актов выполненных работ.

Данные подтверждаются и приводятся надзорной компанией накопительным итогом с начала строительства.

1.4. проводится анализ стоимости приобретаемого оборудования, его характеристики и преимущества, на основании договоров и контрактов, платежных документов, актов выполненных работ.

1.5. проводится анализ соответствия согласованных в рамках первого отчета и фактических графиков строительства и финансирования проекта в разрезе источников финансирования (собственные и заемные средства). Анализируются причины отклонений, а также объемы дальнейшего финансирования.

1.6. проводится анализ соответствия объемов фактически выполненных работ объемам, указанным в актах выполненных работ, и объемам, указанным в проектной документации.

1.7. проводится анализ соответствия объемов фактически произведенного финансирования объемам выполненных работ.

1.8. проведение стоимостной экспертизы проектно-сметной документации на предмет соответствия среднерыночным показателям цен на используемые материалы и конструкции, используемые при строительстве.

2. Мониторинг целевого использования кредитных средств

2.1. проверка соответствия платежей целевому назначению кредита на основании информации из представленных заказчиком и подрядчиками договоров и контрактов, платежных документов, актов выполненных работ по прилагаемой форме, ежемесячных сверок между заказчиком и подрядчиками.

2.2. в случае использования кредитных средств на оплату по договорам инвестирования/соинвестирования/уступки прав, а также по иным договорам, направленным на приобретение имущественных прав на площади в объекте, необходима проверка дальнейшего направления застройщиком/заказчиком средств техническому заказчику, генподрядчику, подрядчикам (за исключением субподрядных организаций) на оплату работ по соответствующему объекту с указанием статей затрат, на финансирование которых были направлены данные средства, и объема финансирования.

2.3. в отчете о надзоре отражается информация об использовании кредитных средств за отчетный период.

2.4. динамика освоения денежных средств в рамках проекта должна быть представлена в виде диаграммы и в разрезе источников финансирования (собственные средства инициаторов проекта; кредитные ресурсы, выделенные Банком; иные источники финансирования (с обязательной детализацией этих источников)).

3. Анализ стоимости незапланированных дополнительных объемов строительных работ

- при возникновении дополнительных объемов работ надзорная компания осуществляет проверку их стоимости на соответствие рыночным ценам.

4. Анализ стоимости незапланированных дополнительных объемов строительных работ

- при возникновении дополнительных объемов работ надзорная компания осуществляет проверку их стоимости на соответствие рыночным ценам.

Раздел 7. Организационно-технические факторы, негативно/позитивно влияющие на ход реализации проекта

- дается анализ организационно-технических факторов, которые, по мнению надзорной компании, негативно или позитивно влияют на ход реализации проекта.

Раздел 8. Рекомендации надзорной компании по оптимизации хода реализации проекта

- приводятся замечания, предложения и рекомендации надзорной компании по оптимизации хода реализации проекта с целью минимизации негативного влияния организационно-технических факторов, отраженных в разделе 7.

Раздел 9. Финансовые факторы, негативно/позитивно влияющие на ход реализации проекта

- дается анализ финансовых факторов, которые, по мнению надзорной компании, негативно/позитивно влияют на ход реализации проекта (в т.ч. размеры штрафных санкций, примененные к генподрядчику за срыв договорных сроков, удорожание Проекта с указанием его причин и источников финансирования/покрытия).

Перечень информации и документации, необходимой для проведения строительного аудита и осуществления финансово-технического мониторинга

1. Общая пояснительная записка, генеральный план, сводный план сетей. Предоставление данной документации возможно как на бумажном, так и в электронном виде.

2. Распорядительные документы органа местного самоуправления на право строительства или реконструкции объекта недвижимости и выделения для этих целей земельного участка.

3. Оформленная в установленном порядке договорная документация на аренду земельного участка для проектирования и строительства объекта недвижимости.

4. Заключенный и зарегистрированный в установленном порядке органом местного самоуправления инвестиционный договор, а также прочие документы, определяющие права застройщика на объект недвижимости.

5. Действующее разрешение на строительство.

6. Действующие технические условия на подключение к инженерным сетям.

7. Полный реестр рабочей документации (с указанием документации, выданной в производство работ), в т.ч. по устройству наружных инженерных сетей.

8. Реестр проектной документации, в т.ч. по устройству наружных инженерных сетей.

9. Графики производства и финансирования работ (от начала реализации проекта до ввода объекта в эксплуатацию), графики производства работ и финансирования объекта должны включать снятие обременений в рамках проекта, выплату компенсаций и исполнение прочих дополнительных обязательств по проекту. Наименование работ/статей затрат графика производства работ должны соответствовать наименованиям работ/статей затрат графика финансирования объекта. Дата начала работ/статей и их окончание должны указываться с детализацией до дня.

10. Структурно-организационная схема взаимодействия участников инвестиционного проекта и их перечень (включая подрядчиков на стадии Заказчик-Подрядчик).

11. Информация о Заказчике, Проектировщике в части наличия у них опыта осуществления аналогичных проектов.

12. Документы, характеризующие Генподрядчика: материалы о наличии опыта реализации аналогичных проектов и обосновывающие его выбор (тендер и т.д.).

13. Копия Свидетельства о допуске основных подрядных организаций к работам (инженерные изыскания, подготовка проектной документации, осуществление строительства), выданного зарегистрированной в государственном реестре СРО и оформленного в соответствии с законодательными, нормативными и иными актами Российской Федерации и СРО (в части, не противоречащей действующему законодательству).

14. Заключение государственной экспертизы по проектной документации.

15. Исполнительная документация (для ознакомления на объекте).

16. Общий журнал производства работ, журнал авторского надзора и финансово-технического контроля (для ознакомления на объекте).

17. Акты на скрытые работы (для ознакомления на объекте).

18. Перечень инженеров, осуществляющих авторский надзор и финансово-технический контроль, оформленных приказом в следующей или иной форме, согласованной Сторонами:

№ п/п	Инженер	Должность, степень ответственности	Организация	№ приказа на назначение ответственного лица
1	2	3	4	5

19. Реестр договорной и финансовой документации на стадии Заказчик-Генподрядчик, Заказчик-Подрядчик, Заказчик-Поставщик услуг по форме, согласованной Сторонами.

20. Расчет общей стоимости строительства (в т.ч. имеющаяся в рамках проекта стоимость обременений, необходимых компенсаций и прочих дополнительных обязательств) по форме, согласованной сторонами.

21. Копии основных договоров на выполнение подрядных работ.

22. Копии основных договоров поставки оборудования.

23. Акты выполненных работ (форм КС-2, КС-3);

24. График выборки денежных средств по кредитному соглашению; схема источников финансирования проекта строительства с указанием объемов инвестиций (собственные и заемные средства) по форме, согласованной сторонами.

Представление документации в электронном виде (таблицы Excel) в значительной степени ускорит выполнение услуг.

Каждый документ предоставляется один раз в рамках проведения строительного аудита. При осуществлении финансово-технического контроля необходимо предоставить документы, отсутствовавшие на дату проведения строительного аудита, либо документа, предоставленные ранее, но претерпевшие изменения в отчетный период.