

**Техническое задание на проведение финансово-технического (строительного и технологического) аудита инвестиционного проекта**

**(Стартовый отчет)**

№	Раздел	Содержание	Специальные требования к содержанию разделов отчета технического консультанта по анализу Контракта
1.	Общие сведения о Проекте	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Наименование, цель, назначение, способ реализации, классификация, отраслевая принадлежность, основные мероприятия при реализации Проекта.</li> <li>2. Характеристика местоположения Проекта:</li> <li>3. Объемно-планировочные, функциональные, конструктивные решения, технико-экономические показатели Проекта,</li> <li>4. Описание используемых технологических и инженерных решений, технологических процессов, монтируемого технологического и инженерного оборудования, в том числе в разрезе каждого подобъекта.</li> <li>5. Сроки реализации Проекта, в том числе в разрезе каждого подобъекта</li> </ol>	<p><b>В состав отчета должно быть включено описание:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- состава объектов Проекта, способа реализации (единый или по очередям (этапам), посредством нового строительства, реконструкции, капитального ремонта, технического перевооружения), отраслевая принадлежность;</li> <li>- содержание основных мероприятий необходимых для реализации Проекта (в том числе подготовка документации по планировке территории, межевание, проектно-изыскательские работы, обследования зданий и сооружений, снос существующих объектов, вынос существующих сетей, поставка оборудования, строительно-монтажные и пусконаладочные работы, постановка на кадастровый учет, регистрация права собственности, получение лицензий на осуществление производственной деятельности, регистрация опасных производственных объектов и т.д.).</li> </ul> <p><b>Описание характеристики местоположения земельных участков, помимо прочего, должно включать в себя:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- графические материалы, описывающие местоположение земельных участков, объектов (здания и сооружения), находящихся на земельных участках Проекта;</li> <li>- перечень земельных участков, с указанием их правообладателей, площадей;</li> <li>- перечень объектов (здания, сооружения, инженерные сети), находящихся на земельных участках, относящихся к Проекту, с указанием их основных параметров и технико-экономических показателей.</li> </ul> <p><b>При описании объемно-планировочных, функциональных, конструктивных решений, технико-экономических показателей указывается в том числе:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- площадь застройки, габариты, строительный объем, общая и полезная площадь, количество этажей);</li> <li>- конструктивные решения объектов, описание основных используемых в строительстве материалов;</li> <li>- технико-экономические показатели и технические характеристики объектов Проекта.</li> </ul>
2.	Анализ земельных участков и существующих объектов капитального строительства. Проверка правоустанавливающей, исходно-разрешительной документации.	<ol style="list-style-type: none"> <li>6. Оценка полноты и достаточности, а также соответствия (в том числе взаимного) проектной и договорной и иной документации, имеющейся правоустанавливающей и исходно-разрешительной документации (в т. ч. на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также земельные участки, на которых планируется реализация Проекта).</li> </ol>	<p>В процессе проведения проверки правоустанавливающей и исходно-разрешительной документации проводится правовая экспертиза документации (на предмет законности их получения/оформления).</p> <p>Информация о правоустанавливающей и исходно-разрешительной документации приводится преимущественно в табличной форме (с указанием существенных условий, таких как наименование собственника, арендатора, номер документа, дата выдачи, срок действия, кадастровый номер, площадь, вид разрешенного использования, категория земель, ограничения, обременения и др.).</p>

№	Раздел	Содержание	Специальные требования к содержанию разделов отчета технического консультанта по анализу Контракта
		<p>7. Оценка соответствия правоустанавливающей и исходно-разрешительной документации требованиям законодательства РФ.</p> <p>8. Оценка соответствия правоустанавливающей и исходно-разрешительной документации целевым показателям Проекта, заявленным в бизнес-плане (финансовой модели).</p>	<p>Отдельно в текстовой или табличной форме указываются факторы, затрудняющие реализацию Проекта на рассматриваемых земельных участках, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- окружающая застройка,</li> <li>- градостроительные ограничения;</li> <li>- наличие охранных и санитарно-защитных зон;</li> <li>- близость к аэропортам и военным объектам,</li> <li>- наличие на земельных участках объектов капитального строительства, инженерных коммуникаций, незаконных построек;</li> <li>- месторасположения и рельеф земельных участков;</li> <li>- техногенные факторы и явления;</li> <li>- наличие объектов культурного наследия;</li> <li>- наличие претензий третьих лиц и судебных разбирательств в отношении земельных участков, объектов капитального строительства, инженерных сетей, незаконных построек.</li> </ul> <p>Также в раздел в текстовой или табличной форме включается краткое описание технико-экономических показателей и технического состояния объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций, в отношении которых запланирована реконструкция, техническое перевооружение, вынос из пятна застройки, указываются возможные факторы, усложняющие реконструкцию, техническое перевооружения, вынос из пятна застройки.</p> <p>В разделе проводится анализ разрешительных документов по освоению лесов, пользованию недрами и водными объектами, оценивается необходимость получения таких документов.</p> <p>При анализе исходно-разрешительной документации, среди прочего, приводится перечень необходимых технических условий (в том числе на технологическое присоединение, вынос из пятна застройки, пересечение, параллельное следование, примыкание).</p> <p>При необходимости проводится анализ полученных специальных технических условий для разработки проектной документации и оценивается необходимость разработки дополнительных специальных технических условий.</p> <p>Приводится информация о согласованиях (письмах), полученных при проектировании, оценивается необходимость получения дополнительных согласований в соответствии с законодательством РФ и техническими условиями.</p> <p>По результатам проверки делается однозначный вывод о достаточности и соответствии документации для реализации Проекта, законности получения и</p>

№	Раздел	Содержание	Специальные требования к содержанию разделов отчета технического консультанта по анализу Контракта
			<p>актуальности документации, дается краткая информация о выявленных факторах, оказывающих негативное влияние на реализацию Проекта, а также подтверждается или не подтверждается обоснованность заявленного способа реализации Проекта (строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение и т.д.), дается оценка влияния выявленных факторов, затрудняющих реализацию Проекта, на сроки и стоимость Проекта.</p> <p>При отсутствии и/или не полном комплекте документации приводится оценка необходимых объемов работ, сроков и стоимости оформления/получения/разработки необходимой документации.</p>
3.	Проверка проектно-изыскательской документации	<p>9. Оценка наличия и полноты проектно-изыскательской документации, проектной и рабочей документации, результатов экспертизы проектно-изыскательской документации для реализации Проекта, а также ее соответствия (в том числе взаимного) правоустанавливающей и исходно-разрешительной, договорной и иной документации.</p> <p>10. Оценка соответствия проектно-изыскательской документации, проектной и рабочей документации, результатов экспертизы проектно-изыскательской документации требованиям законодательства РФ.</p> <p>11. Оценка соответствия проектно-изыскательской документации, проектной и рабочей документации, результатов экспертизы проектно-изыскательской документации требованиям технических регламентов, ГОСТам и СНИПам.</p> <p>12. Оценка взаимного соответствия проектной и рабочей документации (с указанием характера, объема, причин отклонений. Оценка влияния отклонений на сроки и стоимость проекта. Оценка необходимости внесения изменений в проектную документацию в порядке предусмотренным Градостроительным кодексом РФ.</p> <p>13. Оценка проектно-изыскательской документации, проектной и рабочей документации, результатов экспертизы проектно-изыскательской документации целевым показателям Проекта, заявленным в бизнес-плане (финансовой модели).</p>	<p>Анализ достаточности проектной и рабочей документации, проектно-изыскательской документации осуществляется в разрезе каждой стройки по Проекту. Указывается перечень разработанной и недостающей документации с указанием прогнозных сроков разработки недостающей документации, приводится информация о наличии/отсутствии информационной модели Проекта.</p> <p>Информация о проектно-изыскательской документации, проектной и рабочей документации, результатов экспертизы проектно-изыскательской документации приводится преимущественно в табличной форме (с указанием существенных условий, таких как, номер документа, дата выдачи, срок действия, и др.).</p> <p>При анализе инженерных изысканий, среди прочего, оценивается влияние опасных природных и техногенных процессов на Проект, подтверждается соответствие выполненных инженерных изысканий требованиям нормативных документов и требованиям технического задания.</p> <p>Также в разделе проводится анализ результатов проведенных обследований зданий и сооружений, анализ полноты и достаточности проведенных обследований, для реализации Проекта, подтверждается соответствие выполненных обследований требованиям нормативных документов и требованиям технического задания.</p> <p>При описании проектно-изыскательской документации, среди прочего, приводится следующая информация:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- наличие/отсутствие заключений экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;</li> <li>- наличие/отсутствие аккредитации у организации, осуществляющей экспертизу;</li> <li>- наличие/отсутствие сведений о заключении экспертизы в Едином государственном реестре заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства</li> </ul>

№	Раздел	Содержание	Специальные требования к содержанию разделов отчета технического консультанта по анализу Контракта
			<p>- наличие/отсутствие предыдущих версий (корректировок) проектной документации;</p> <p>- наличие/отсутствие документов об утверждении застройщиком актуальной версии проектной документации.</p> <p>В случае создания в рамках Проекта опасных производственных объектов в разделе анализируется декларация промышленной безопасности, оценивается необходимость прохождения экспертизы промышленной безопасности.</p> <p>В случае отсутствия проектной документации в разделе приводится информация о предпроектных материалах (концепция, эскизный проект, мастер-план, технико-экономическое обоснование, задание на проектирование и т.д.). Проводится анализ основных технических решений, технико-экономических показателей, технологии.</p> <p>При анализе рабочей документации формируются реестры в табличной форме с указанием в разрезе томов следующего:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- необходимого объема рабочей документации,</li> <li>- фактически разработанного объема рабочей документации (с отражением процентного соотношения от общего объема);</li> <li>- рабочей документации, переданной «в производство работ» подрядным организациям (с отражением процентного соотношения от общего объема).</li> </ul> <p>По результатам анализа делается вывод о достаточности/недостаточности рабочей документации для выполнения работ согласно графику производства работ.</p> <p>По результатам проверки проектно-изыскательской документации делается однозначный вывод о достаточности и соответствии документации для реализации Проекта, дается краткая информация о выявленных факторах, оказывающих негативное влияние на реализацию Проекта. Дается информация о необходимости внесения изменений в проектную и рабочую документацию, проведения дополнительных изысканий, оценивается влияние выявленных негативных факторов на сроки и стоимость Проекта.</p> <p>При отсутствии и/или не полном комплекте документации приводится оценка необходимых объемов работ, сроков и стоимости оформления/получения/разработки необходимой документации.</p>
4.	Проверка сметной документации	14. Оценка наличия, достаточности и корректности составления сметной документации для реализации Проекта и ее соответствия (в том числе взаимного) правоустанавливающей, исходно-разрешительной, проектной, изыскательской, рабочей и договорной документации.	<p>В ходе проверки сметной документации среди прочего указывается следующее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- описывается состав сметной документации (сводный сметный расчет, объектные сметные расчеты, локальные сметные расчеты, расчеты на отдельные виды затрат) с указанием реквизитов;</li> <li>- указываются примененные при разработке сметной документации сметные нормативы (методики, расценки, индексы);</li> </ul>

№	Раздел	Содержание	Специальные требования к содержанию разделов отчета технического консультанта по анализу Контракта
		<p>15. Описание методик, баз, индексов, основания сметной документации</p> <p>16. Оценка соответствия сметной документации требованиям технических регламентов, ГОСТам и СНиПам.</p> <p>17. Оценка сметной документации целевым показателям Проекта, заявленным в бизнес-плане (финансовой модели).</p> <p>18. Проверка и подтверждение обоснованности примененных в СД расценок, цен (ценовых параметров) и норм на услуги, работы, материально-технические ресурсы, оборудование, прочие виды затрат (включая лимитированные и нелимитированные) и соответствия ценовых параметров сметной документации среднерыночным ценам.</p> <p>19. Подтверждение соответствия сметной документации бюджету Проекта.</p>	<p>- приводятся сведения об источниках информации для разработки сметной документации (проектная документация, рабочая документация, коммерческие предложения и т.д.);</p> <p>- дата по состоянию на которую определена сметная стоимость;</p> <p>- наличие/отсутствие заключений по результатам проверки достоверности определения сметной стоимости (экспертизы);</p> <p>- подтверждается включение в сметную документацию полного/неполного комплекса работ, необходимого для реализации Проекта, а также всех факторов, усложняющих реализацию проекта (стесненность, работа на территории действующего предприятия, отсутствия стационарных источников энергии, необходимость дополнительных перевозок и перевалок материалов, необходимость работы вахтовым методом и т.д.);</p> <p>- анализируется взаимное соответствие стадии «проект» и стадии «рабочая документация».</p> <p>По результатам проверки делается однозначный вывод о достаточности и соответствии документации для реализации Проекта, дается краткая информация о выявленных факторах, оказывающих негативное влияние на реализацию Проекта. При отсутствии и/или не полном комплекте документации приводится оценка необходимых объемов работ, сроков и стоимости оформления/получения/разработки необходимой документации.</p>
5.	Анализ инженерной инфраструктуры Проекта	<p>20. Анализ текущего состояния инфраструктуры, в том числе объектных инженерных сетей, коммуникаций, подъездных путей, систем энерго, газо, тепло, паро, и водоснабжения, других инфраструктурных объектов.</p> <p>21. Анализ технических условий и заключенных договоров с организациями, принимающими участие в технологическом присоединении (подключении к сетям/объектам), обеспечении и эксплуатации объектов инженерного обеспечения Проекта. Оценка достаточности выделяемых или имеющихся мощностей (инженерного обеспечения объектов Проекта) для реализации Проекта и их соответствия проектным данным.</p> <p>22. Анализ достаточности лимитов и точек подключения, а также возможности подключения Проекта к инженерной инфраструктуре. Оценка влияния отсутствия ТУ, договоров и необходимых лимитов на возможность, сроки и стоимость реализации Проекта.</p>	<p>Анализ технических условий проводится преимущественно в табличной форме.</p> <p>По результатам проверки делается однозначный вывод о достаточности инженерного обеспечения Проекта, дается краткая информация о выявленных факторах, оказывающих негативное влияние на реализацию Проекта, оценивается влияние выявленных негативных факторов на сроки и стоимость Проекта.</p> <p>При выявлении недостаточности ресурсов для реализации Проекта приводится оценка необходимых объемов, сроков и стоимости работ, необходимых для обеспечения Проекта инженерными ресурсами.</p>

№	Раздел	Содержание	Специальные требования к содержанию разделов отчета технического консультанта по анализу Контракта
		<p>23. Оценка достаточности затрат, учтенных бюджетом Проекта на технологическое обеспечение Проекта.</p> <p>24. Определение топливного режима (наличие резервного, аварийного источника энергии).</p>	
6.	Анализ участников Проекта	<p>25. Анализ основных участников Проекта (инвестор, заемщик, застройщик, заказчик строительства, генеральный подрядчик, генеральный проектировщик, поставщик технологического оборудования, строительный контроль, авторский надзор и пр.) с описанием функций каждого участника. Анализ организационной структуры управления Проектом и схемы взаимодействия участников Проекта (системы принятия решений и контроля, распределения обязанностей и пр.). Анализ соответствия менеджмента Проекта, структурно-организационной схемы взаимодействия, имеющегося профессионального опыта, квалификации и производственных мощностей основных участников Проекта масштабу, целям и задачам Проекта. Оценка наличия и сроков действия необходимых согласований/разрешений/лицензий/свидетельств о допуске и т.п. документов на осуществление профессиональной деятельности у основных участников Проекта.</p> <p>26. Анализ аффилированности основных участников Проекта. Анализ информации о наличии судебных исков, требований о возврате долга к основным участникам Проекта, а также любой иной информации о наличии негативного опыта профессиональной деятельности участников Проекта.</p> <p>27. Рекомендации по оптимизации системы управления Проектом и замены отдельных участников Проекта при наличии соответствующей необходимости.</p>	<p>Анализ основных участников проводится преимущественно в графической и табличной формах. Промежуточные выводы приводятся под таблицами в текстовой форме.</p> <p>В разделе приводится графическое представление как схемы взаимодействия основных участников Проекта, так и структурно-организационной схемы управления проектом со стороны застройщика.</p> <p>При описании структурно-организационной схемы управления проектом со стороны застройщика приводится информация о процедуре принятия решений в части следующего:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выбора основных контрагентов (проектировщиков, подрядчиков, поставщиков и т.д.);</li> <li>- изменения проектных решений (внесения изменений в проектную и рабочую документацию);</li> <li>- изменения условий заключенных договоров (заключения дополнительных соглашений);</li> <li>- мероприятий, направленных на достижение целевых показателей Проекта по срокам, стоимости и качеству.</li> </ul> <p>При анализе основных участников Проекта среди прочего проводится проверка следующего:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- наличия необходимых (обязательных) допусков, лицензий, аккредитаций (иное) к выполнению работ основных участников реализации инвестиционного проекта, в том числе в электронных реестрах;</li> <li>- соответствие региона СРО;</li> <li>- проверка срока действия, факта приостановки действия допусков, лицензий, аккредитаций (иное).</li> <li>- проверка наличия сведений о саморегулируемых организациях, выдавших допуски, в единых реестрах членов СРО национальных объединений строителей, проектировщиков и изыскателей.</li> <li>- Оценка наличия необходимых компетенций, опыта, инженерно-технического персонала, материально-технических ресурсов (иное) основных участников реализации инвестиционного проекта.</li> </ul>

№	Раздел	Содержание	Специальные требования к содержанию разделов отчета технического консультанта по анализу Контракта
			<p>- Анализ/проверка репутации основных участников реализации инвестиционного проекта, в т.ч. уполномоченных лиц (первых лиц компании, топ менеджмента).</p> <p>По результатам проверки делается однозначный вывод о соответствии, схемы реализации Проекта, а также системы управления Проектом законодательству РФ, целям и задачам Проекта. Дается краткая информация о выявленных факторах, оказывающих негативное влияние на реализацию Проекта, оценивается влияние выявленных негативных факторов на сроки и стоимость Проекта, а также рекомендации по совершенствованию системы управления Проектом.</p>
7.	Анализ договорной документации	<p>28. Анализ заключенных/планируемых к заключению договоров на предмет соответствия Проекту (бюджету, графику, бизнес-плану, проектной документации и пр.) и рыночной практике (цена, условия оплаты, сроки исполнения и порядок приемки работ, оказания услуг, поставки товаров, гарантийных удержаний и прочие существенные условия). Выявление договоров, заключенных с участием посреднических организаций, проведение анализа обоснованности их заключения, в т.ч. на предмет сравнения стоимостных условий с условиями поставки от конечных поставщиков продукции/оборудования/услуг. Анализ контрактной модели??</p> <p>29. Анализ документации проведения конкурентных процедур по выбору исполнителя на выполнение подготовительных, ПИР, СМР, ПНР и иных видов работ и услуг, поставку оборудования, материалов, конструкций, изделий.</p> <p>30. Подтверждение обоснованности заключения договора с выбранным контрагентом на заявленных условиях и соответствия договора Проекту, в том числе: предмета договора целевым показателям Проекта (проектной документации), цены договора среднерыночному уровню цен, порядка оплаты по договору рыночной практике, сроков выполнения работ графику реализации Проекта и пр.</p>	<p>В разделе приводится описание контрактной модели Проекта, в табличной или графической форме указываются заключенные (с учетом всех дополнительных соглашений) и планируемые к заключению договоры с указанием их предмета, стоимости, контрагента, исполнение которых необходимо для реализации Проекта.</p> <p>Проводится анализ наиболее значимых договоров (выполнение проектно-изыскательских, строительно-монтажных, пусконаладочных работ, поставки оборудования и материалов, оказание услуг технического заказчика, строительного контроля, авторского надзора, страхования).</p> <p>В ходе проверки наиболее значимых договоров описываются их существенные условия (предмет, сроки, стоимость, порядок оплаты, ответственность сторон, обеспечение исполнения обязательств, обеспечение возврата аванса, обеспечение гарантийных обязательств). Анализируются приложения к договорам (технические задания, спецификации, графики, ценовые приложения).</p> <p>При проверке цены договора среднерыночному уровню цен в качестве информации о среднерыночных значениях стоимости используется стоимость объектов-аналогов или стоимость аналогичных работ (комплексов работ) и затрат, приведенная в уровень цен периода реализации Контракта с привязкой к региону размещения объекта. При проведении анализа соответствия ценовых параметров Контракта рыночным показателям в отчете необходимо предоставление ссылок на источники информации о стоимости, а также описание аналога (основные технико-экономические показатели, регион размещения, год ввода в эксплуатацию и т.д.) и порядка приведения стоимости в уровень цен периода реализации Контракта и привязки к региону размещения объекта.</p> <p>В разделе отражается информация о статусе исполнения заключенных договоров на отчетную дату в части выполнения, финансирования, соблюдения сторонами обязательств по договорам, размера неотработанных авансов.</p>

№	Раздел	Содержание	Специальные требования к содержанию разделов отчета технического консультанта по анализу Контракта
		<p>31. Оценка законтрактанности бюджета Проекта. Сопоставление стоимости заключенных договоров с бюджетом Проекта.</p> <p>32. Оценка достаточности наличия и сроков действия договоров страхования СМР, гражданской ответственности перед третьими лицами.</p>	<p>В отчете формируется реестр договоров в разрезе статей бюджета с отображением контрагентов, предмета договора, цены договора, стоимости принятых работ по договору, размера оплат по договору.</p> <p>По результатам проверки, среди прочего, делается однозначный вывод о следующем:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- достаточности заключенных договоров для реализации Проекта (в том числе договоров страхования);</li> <li>- необходимости заключения новых договоров или дополнительных соглашений;</li> <li>- обеспечении условиями заключенных договоров интересов застройщика, а также целей и задач Проекта;</li> <li>- соответствие цен основных договоров среднерыночному уровню цен;</li> <li>- соответствие прочих условий основных договоров рыночной практике;</li> <li>- рисках увеличения сроков и цены договоров в ходе их исполнения;</li> <li>- необходимости мониторинга исполнения субподрядных договоров в ходе реализации Проекта (в случае выявления аффилированности застройщика и генподрядчика).</li> </ul>
8.	Анализ графика и фактической реализации Проекта	<p>33. Оценка календарного плана-графика производства работ/реализации Проекта, в том числе оформления документации, необходимой для строительства и реализации Проекта (СК делает однозначный вывод о выполнимости/невыполнимости графика). Оценка продолжительности строительства (реализации Проекта) на основании объектов-аналогов, нормативов продолжительности строительства и иных видов работ/мероприятий. Анализ соответствия заключенным договорам подряда и поставки. Предложения по оптимизации сроков реализации Проекта. Анализ соответствия календарного плана-графика производства работ/реализации Проекта финансовой модели (бизнес-плану).</p> <p>34. Анализ фактически выполненных строительно-монтажных работ и услуг, использованных конструкций, изделий, материалов и поставленного/смонтированного оборудования (в части объемов, видов, сроков, стоимости) на предмет:</p>	<p>График реализации Проекта должен содержать информацию о сроках строительства всех объектов, предусмотренных Проектом.</p> <p>Выводы относительно достаточности сроков реализации Проекта должны быть сделаны на основании:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проектной документации (ПОС, ППР и др.);</li> <li>- сроков выполнения аналогичных (сопоставимых) проектов;</li> <li>- заключенных договоров (подряда, поставки, на осуществление технологическое</li> <li>- расчетов СК на основании анализа взаимосвязи работ с учетом технологической последовательности выполнения работ.</li> </ul> <p>План-фактный анализ календарного плана-графика выполняется на основании результатов проведения визуального осмотра, а также на основании результатов анализа документации, подтверждающей фактическое выполнение работ/услуг/поставки товаров в рамках Проекта (акты выполненных работ, исполнительная документация, акты приема-передачи и пр.)</p> <p>Фотоматериалы, представленные в отчете должны быть представлены с описанием изображенных на них видов работ/материалов/оборудования и пр. с объектной привязкой</p> <p>Количественная оценка отставаний должна быть выражена в днях/месяцах в разрезе</p>



№	Раздел	Содержание	Специальные требования к содержанию разделов отчета технического консультанта по анализу Контракта
		<p>34.4. соответствия проектно-сметной, исходно-разрешительной и договорной документации;</p> <p>34.5. соответствия их качества требованиям действующего законодательства РФ (регламентам, СНиП, иным документам, действующим в сфере строительства);</p> <p>34.6. соответствия исполнительной документации оплаченным/предъявленным к оплате актам выполненных работ (КС-2/КС-3).</p> <p>35. Накопительная ведомость подтвержденных объемов работ.</p> <p>36. Анализ соответствия документально подтвержденной стоимости выполненных работ уровню строительной (технической) готовности объектов Проекта на отчетную дату.</p> <p>37. Анализ организации строительного контроля и авторского надзора за выполнением строительно-монтажных работ при строительстве объектов Проекта (наличие ответственных инженеров по надзору, оформленных приказами, фактическое проведение надзора). Анализ наличия исполнительной документации (общего журнала производства работ, специализированных журналов производства работ, актов на скрытые работы; актов о приемке ответственных конструкций, исполнительных схем на возведенные конструкции, актов о проведении индивидуальных испытаний инженерного оборудования, актов о проведении комплексных испытаний инженерного оборудования). Анализ общего журнала работ и журнала авторского надзора.</p> <p>38. Анализ организации государственного строительного надзора. Организация, осуществляющая государственный строительный надзор. Номер надзорного дела. Наличие плана проверок. Информация о проведенных проверках (акты проверок, предписания). Влияние выявленных в ходе проверок нарушений на сроки реализации Проекта и бюджет Проекта. Информация об устранении выявленных в ходе</p>	<p>В разделе должна быть приведена однозначная оценка реалистичного по мнению СК срока реализации Проекта, учитывающая все негативные факторы, выявленные в процессе проведения аудита</p> <p>По результатам посещения объекта в отчет включается следующее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- результаты освидетельствование объекта и описание фактически выполняемых на объекте работ;</li> <li>- анализ организации работ на строительной площадке, достаточности численности инженерно-технического персонала и рабочих на площадке. Анализ необходимых ресурсов на площадке для выполнения работ. Оценка динамики выполнения работ;</li> <li>- анализ соответствия организации выполняемых работ разделу ПОС и ПППР;</li> <li>- оценка объемов фактически выполненных на объекте работ (в т.ч. смонтированного оборудования) по результатам визуального освидетельствования объекта;</li> <li>- оценка соответствия выполненных работ (в т.ч. монтажа оборудования) проектной/рабочей документации, указание и анализ состава выявленных отклонений.;</li> <li>- проверка соответствия принятых объемов и состава, по актам формы КС-2 (иным актам), работ факту их выполнения на строительной площадке;</li> <li>- освидетельствование/оценка состава/объема оборудования, хранимого на строительной площадке, приобъектных складах, иных складах, на которые осуществляется поставка оборудования изготовителем, проверка соответствия сопроводительным документам;</li> <li>- анализ достаточности, качества и полноты ведения общего и специальных журналов производства работ, журналов входного контроля поступающих материалов и оборудования, журналов авторского надзора (иных журналов), а также полноты и качества исполнительной документации (акты приемки работ, акты по результатам выполнения пусконаладочных работ, исполнительные схемы, сертификаты и паспорта на используемые материалы и оборудование, и т.д.) на предмет соответствия требованиям и фактически выполненным работам, с описанием выявленных отклонений и рекомендациями по устранению отклонений;</li> <li>- анализ проводимого контроля, за строительством со стороны государственных надзорных органов, анализ программы проведения проверок и предписаний надзорных органов (государственный строительный надзор, административная инспекция и т.д.) и наличие факта устранения замечаний и предписаний;</li> <li>- анализ ведения контроля, за строительством со стороны застройщика строительного контроля, анализ предписаний и замечаний, приведенных в журналах (иных документах). контроль устранения замечаний и предписаний;</li> <li>- анализ ведения контроля, за строительством со стороны авторского надзора, анализ предписаний и замечаний, приведенных в журнале авторского надзора, наличие факта устранения замечаний и предписаний;</li> </ul>

№	Раздел	Содержание	Специальные требования к содержанию разделов отчета технического консультанта по анализу Контракта
		<p>проверок нарушений. Информирование о организации, осуществляющую государственный строительный надзор о внесении изменений в проектную документацию.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- факты возникновения дополнительных (незапланированных) объемов работ, анализ обоснованности и причин возникновения дополнительных объемов работ на предмет соответствия целям и задачам Проекта, а также проектным решениям, требованиям строительных норм и правил, стандартов, технических условий и других нормативных документов, контроль наличия необходимых согласований. Оценка вероятности повторения в будущем дополнительных работ, аналогичным выявленным по мере продолжения строительства (исходя из анализа причин возникновения и с учетом особенностей внутренних и внешних условий реализации Проекта).</li> <li>- описание мероприятий по организации строительного процесса на площадке (наличия ограждения, охраны, временные здания и сооружений, обеспечение инженерными ресурсами, организация быта и т.д.).</li> </ul> <p>По результатам проверки, среди прочего, делается однозначный вывод о следующем:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- взаимном соответствии сроков, указанных в финансовой модели проекта, в графике реализации проекта, в графике финансирования, в графиках в составе договоров, подряда, поставки, технологического присоединения, месячно-суточных графиков на строительной площадке;</li> <li>- достаточности мероприятий, проводимых застройщиком, направленных на соблюдение плановых сроков;</li> <li>- необходимости актуализации графика реализации проекта, графика финансирования, финансовой модели Проекта.</li> </ul>
9.	Анализ стоимости Проекта	<p>39. Оценка стоимости реализации Проекта (Планируемых капитальных затрат (Сарех) на основании обобщения выводов по всем разделам Отчета с отражением обосновывающих расчетов. Подтверждение обоснованности и достаточности средств, заложенных в Бюджет Проекта для реализации Проекта. Предложения по оптимизации капитальных затрат.</p> <p>40. Оценка эксплуатационных затрат, на основании обобщения выводов по всем разделам Отчета с отражением обосновывающих расчетов и документов. Подтверждение обоснованности и достаточности средств, заложенных в финансовую модель Проекта. Предложения по оптимизации эксплуатационных затрат.</p> <p>41. Оценка себестоимости продукции, предусмотренной финансовой моделью Проекта</p>	<p>В разделе проводится анализ бюджета, на предмет обоснованности, излишнего учета затрат и достаточности для реализации Проекта.</p> <p>В рамках анализа приводятся сведения об источниках информации для формирования бюджета (заключенные договоры, сметы в составе проектной или рабочей документации, расчеты, коммерческие предложения на поставку оборудования и т.д.).</p> <p>Также приводится информация об индексах-дефляторах, применяемых при формировании сметы Бюджета для учета инфляционных процессов в период строительства с указанием источников фактических и прогнозных данных;</p> <p>Проводится анализ стоимости оборудования и материалов иностранного производства, закупка которых запланирована за рубежом, а также порядок перевода стоимости в рублевый эквивалент с указанием использованных курсов валют, источников фактических и прогнозных данных;</p> <p>Приводится информация о наличии в рассматриваемом бюджете резервов и их достаточности для покрытия выявленных рисков.</p>

№	Раздел	Содержание	Специальные требования к содержанию разделов отчета технического консультанта по анализу Контракта
		<p>на основании технологического аудита Проекта. Подтверждение достоверности расчета себестоимости продукции, заложенной в финансовую модель Проекта с отражением обосновывающих расчетов и документов.</p> <p>42. Оценка достоверности и оптимальности стоимости принятых проектных и технических решений Проекта, включая предложенных в рамках Отчета, ее соответствия рыночной конъюнктуре, в том числе:</p> <p>42.1. экспертная оценка стоимости строительства объектов капитального строительства затратным методом (по укрупненным показателям (нормативам) цены строительства с учетом стоимости строительства аналогичных объектов капитального строительства, и сравнительным методом (путем подбора по назначению и конструктивным особенностям) зданий и сооружений объектов аналогов; оценка должна содержать сравнительный анализ стоимости реализации Проекта с аналогами, реализованными в сопоставимых условиях (при наличии);</p> <p>42.2. анализ стоимости ПИР путем сравнения представленной стоимости со стоимостью ПИР объектов аналогов либо расчет с использованием сборников сметных цен на ПИР;</p> <p>42.3. анализ стоимости Проекта на основании сметной документации;</p> <p>42.4. анализ ценовых показателей материалов, изделий и конструкций на предмет соответствия среднерыночным показателям;</p> <p>42.5. анализ закупочных цен на оборудование на предмет соответствия среднерыночным показателям;</p> <p>42.6. проверка стоимости прочих затрат (страхование, командировочные расходы, временные здания и сооружения и т.д.) на</p>	<p>В разделе проводится анализ величины бюджета на предмет соответствия аналогам и среднерыночному уровню цен, укрупненным показателям стоимости строительства.</p> <p>В качестве информации о среднерыночных значениях стоимости используется стоимость объектов-аналогов или стоимость аналогичных работ (комплексов работ) и затрат, приведенная в уровень цен периода реализации Понтракта с привязкой к региону размещения объекта. При проведении анализа соответствия ценовых параметров Проекта рыночным показателям в отчете необходимо предоставление ссылок на источники информации о стоимости, а также описание аналога (основные технико-экономические показатели, регион размещения, год ввода в эксплуатацию и т.д.) и порядка приведения стоимости в уровень цен периода реализации Проекта и привязки к региону размещения объекта</p> <p>При проведении анализа стоимости Проекта в сравнении с объектами-аналогами, сравнение должно проводиться с сопоставимыми объектами (производственная мощность, состав подобъектов, конструктивные и планировочные решения и т.д.). Анализ проводится по нескольким объектам-аналогам (не менее 3-х). При определении рыночной стоимости по объектам-аналогам, которые отличаются более чем на 25% от среднеарифметической в любую сторону (уменьшение или увеличение), цена с наибольшим отклонением исключается из расчета и расчет проводится заново.</p> <p>Анализ должен быть проведен как по Проекту целиком, так и по отдельным объектам.</p> <p>В рамках анализа исполнения бюджета на отчетную дату проводится анализ графика финансирования и графика выборки кредитных средств на предмет соответствия графику реализации проекта. Указывается назначение кредитных средств, процент собственного участия заемщика. Приводится структура финансирования в разрезе следующих групп: собственные средства заемщика; кредитные средства, иные источники финансирования (с обязательной детализацией этих источников).</p> <p>По результатам проверки, среди прочего, делается однозначный вывод о следующем:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обоснованности бюджета;</li> <li>- достаточности бюджета для реализации проекта;</li> <li>- необходимости включения в бюджет резервов;</li> <li>- необходимости изменения структуры бюджета или перераспределения средств между статьями;</li> <li>- влиянии инфляции на бюджет;</li> <li>- влиянии на бюджет изменения курсов валют;</li> <li>- наличии рисков увеличения бюджета в ходе реализации Проекта;</li> </ul>

№	Раздел	Содержание	Специальные требования к содержанию разделов отчета технического консультанта по анализу Контракта
		<p>предмет соответствия среднерыночным показателям;</p> <p>42.7. экспертная оценка представленных расчетов инфляционных процессов;</p> <p>42.8. анализ эксплуатационных затрат на реализацию инвестиционного проекта в процессе жизненного цикла; проверка обоснованности и достоверности расчета по размеру, структуре и модели распределения эксплуатационных расходов;</p> <p>42.9. вывод о достоверности стоимости реализации Проекта и соответствии стоимости Проекта среднерыночному уровню цен (в т. ч. стоимость работ/оборудования).</p> <p>42.10. Оценка достаточности исходных данных для определения стоимости строительства и эксплуатации Проекта, в том числе оценка обоснованности основных выводов и материалов проектно-сметной документации.</p> <p>43. Анализ и подтверждение соответствия стоимости Проекта среднерыночным показателям, в том числе в разрезе всех статей бюджета Проекта: стоимости СМР, оборудования, материалов, изделий, конструкций, услуг и прочих компонентов бюджета Проекта. Структурный анализ бюджета Проекта: сравнение удельных показателей бюджета Проекта со среднеотраслевыми (среднерыночными) аналогичными показателями.</p> <p>44. Анализ и подтверждение достаточности источников финансирования Проекта. Анализ схемы и структуры финансирования в разрезе источников: собственные средства инициаторов Проекта, кредит Банка, возмещенный НДС, субсидии, иные источники финансирования (с обязательной детализацией этих источников).</p> <p>45. Анализ обоснованности произведенных затрат по Проекту на отчетную дату (при наличии) с указанием доли осуществленных (собственных, заемных) расходов в рамках Проекта от общей стоимости Проекта. Анализ и подтверждение</p>	<p>- рекомендуемых мероприятиях направленных на достижения целевых показателей стоимости Проекта и недопущения увеличения бюджета в ходе реализации Проекта.</p>

№	Раздел	Содержание	Специальные требования к содержанию разделов отчета технического консультанта по анализу Контракта
		<p>целевого использования средств по Проекту с начала реализации Проекта из всех источников финансирования. Должен быть вывод, содержащий прямое утверждение о том, что средства, направленные на Проект, были использованы целевым образом, либо описание фактов нецелевого использования средств. Подтверждение объема ранее понесенных Заемщиком расходов на цели реализации Проекта в размере не менее определенной условиями финансирования суммы/доли. Анализ соответствия фактических расходов среднерыночному уровню цен. Анализ ценовых параметров актов выполненных работ и иных документов, подтверждающих освоение денежных средств по ПИР, СМР, приобретенному оборудованию, прочим работам и затратам на предмет соответствия среднерыночному уровню цен.</p> <p>46. Оценка графика финансирования Проекта. Подтверждение соответствия бюджета и графика финансирования финансовой модели Проекта.</p>	
10.	Технологический аудит	<p>47. Краткое описание оборудования, технологических процессов.</p> <p>48. Анализ обоснованности примененных основных технологических решений, в т. ч. сравнительный анализ преимуществ и недостатков существующих в мире технологий и направлений их развития.</p> <p>49. Анализ и подтверждение апробированности, исследований и испытаний планируемых к применению технологий, оборудования, продукции с указанием предприятий, использующих аналогичные технологические решения и оборудование.</p> <p>50. Технико-экономическая сопоставительная оценка принятых функционально-технологических решений, применяемых технологий и оборудования современным отечественным и мировым аналогам, анализ альтернативных вариантов технологических решений.</p>	<p>По результатам проверки, среди прочего, делается однозначный вывод о следующем:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обоснованности примененных основных технологических решений и оборудования;</li> <li>- необходимости корректировки или изменений технологических решений;</li> <li>- соответствии технологических решений целям и задачам Проекта, а также параметрам, предусмотренных финансовой моделью Проекта, в том числе возможности достижения производства продукции в части качественных и количественных характеристик, соответствующих финансовой модели/бизнес-плану Проекта;</li> <li>- соответствии технологических решений и полученной лицензионно-разрешительной документации действующему законодательству РФ;</li> <li>- необходимости получения дополнительной лицензионно-разрешительной документации на осуществление производственной деятельности и прогнозных сроках получения недостающей документации;</li> <li>- рисках и негативных факторах, выявленных в ходе анализа, их влиянии на сроки и стоимость Проекта;</li> <li>- рекомендациях по устранению выявленных негативных факторов.</li> </ul>

№	Раздел	Содержание	Специальные требования к содержанию разделов отчета технического консультанта по анализу Контракта
		<p>51. Анализ документации на осуществление производственной деятельности, наличия сертификационных документов на оборудование.</p> <p>52. <b>Оборудование.</b> Экспертиза договорной и технической документации по оборудованию:</p> <p>52.1. Оценка комплектности состава основного технологического оборудования, поточной линии и т. п., в том числе, но не ограничиваясь – номенклатуры, технико-экономических показателей применяемых машин и механизмов, оборудования, на основании анализа разработанных технологических процессов;</p> <p>52.2. Оценка взаимного соответствия разработанных технологических процессов и производственных планов по основным характеристикам оборудования, требованиям производителя оборудования;</p> <p>52.3. Проверка соответствия оборудования:</p> <p>52.3.1. оценка соответствия закупаемого и монтируемого оборудования, в том числе проектной, конструкторской документации, документации производителя и т.п.;</p> <p>52.3.2. оценка производственной программы предприятия в части ее соответствия требованиям, предъявляемым к условиям эксплуатации, определённых изготовителями оборудования и при своевременном проведении сервисного обслуживания;</p> <p>52.4. Оценка необходимости/достаточности/комплектности запроектированного комплекса программно-аппаратных средств;</p> <p>52.5. Проверка фактических поставок оборудования, на соответствие данным, указанными в приемосдаточных документах;</p> <p>52.6. Проверка выполнения пуско-наладочных работ по смонтированному оборудованию, в т. ч. проверка наличия оформленной в установленном порядке эксплуатационной</p>	

№	Раздел	Содержание	Специальные требования к содержанию разделов отчета технического консультанта по анализу Контракта
		<p>документации, актов рабочих комиссий, актов готовности систем и т.п.;</p> <p>52.7. Оценка межоперационной транспортной системы, соответствия комплекса взаимосвязанных автоматизированных транспортных и складских устройств, обеспечивающих функционирование гибкой производственной системы, включающий в себя межоперационное складирование, хранение и т.п.;</p> <p>52.8. Определение необходимости (на основании регламентных требований производителя оборудования) в проведении плановых сервисных, ремонтных работ, обслуживании основного технологического оборудования, с оценкой стоимости, сроков, влияния указанных работ на непрерывность производственных процессов объектов Проекта;</p> <p>52.9. Анализ договоров и соглашений, срок исковой давности по которым еще не истек, заключенных в целях модернизации, реконструкции и/или технического перевооружения объекта в части стоимости, условий поставки, монтажа и гарантийного обслуживания необходимого к приобретению технологического оборудования (в том числе для замены вышедшего из строя или исчерпавшего ресурс) на соответствие рыночным условиям;</p> <p>52.10. Выявление и анализ стоимости, сроков выполнения незапланированных объемов работ по регламентному ремонту/капремонту/замене/модернизации, сервисному обслуживанию основного технологического оборудования, по результатам анализа текущего состояния основного технологического оборудования с указанием (при определении такой необходимости) объемов/стоимости/сроков ремонтных работ;</p>	

№	Раздел	Содержание	Специальные требования к содержанию разделов отчета технического консультанта по анализу Контракта
		<p>52.11. Оценка наличия и достаточности плана планово-предупредительного ремонта, разработанной системы технического обслуживания и ремонта основного технологического оборудования;</p> <p>52.12. Составление перечня обнаруженных дефектов, отклонений, нарушений. <b>Оценка физического и морального износа оборудования;</b></p> <p>52.13. Проверка сроков, стоимости, условий оплаты и поставки/монтажа, гарантийных обязательств по оборудованию на соответствие рыночным ценам, путем сопоставления заявленных данных с результатами маркетингового исследования СК рынка цен на аналогичные работы, ресурсы, номенклатуру продукции и т.д., в том числе на основе информации собственной базы данных СК, из каталогов, интернета, публикаций в СМИ и других открытых источников, при этом в подтверждение выявленные превышений/занижений стоимости работ, материалов, ресурсов СК в составе Отчета прикладывает обосновывающие документы/материалы, послужившие источником для получения информации.</p> <p>53. <b>Персонал.</b> Оценка технического персонала проекта, включая анализ принятых решений по формированию штата производственного персонала, анализ достаточности заложенных средств на мероприятия по обучению персонала, краткий анализ местного рынка труда и пр.</p> <p>54. <b>Расположение.</b> Оценка проработки проекта в части выбора места размещения проекта (в том числе анализ преимуществ и недостатков выбранного места размещения проекта и производственной площадки, оценка возможности обеспечения будущего производства необходимыми энергоресурсами и т.д.).</p> <p>55. <b>Сырье.</b> Анализ сырья для производства готовой продукции. Оценка достаточности и</p>	



№	Раздел	Содержание	Специальные требования к содержанию разделов отчета технического консультанта по анализу Контракта
		<p>целесообразности выбора источников сырья. Анализ соответствия сырья требованиям технологического оборудования и обеспечения качества продукции.</p> <p>56. Предложения по выбору оптимального варианта реализации Проекта из альтернативных вариантов технологических решений и применяемых технологий, оборудования, применяемого сырья, места размещения, возможности обеспечения квалифицированным кадровым составом и т.д. Приводится техническое обоснование применения предлагаемого варианта.</p>	
11.	Риски и рекомендации	<p>57. Выявление правовых, технических, технологических и финансовых факторов, оказывающих негативное влияние на Проект, которые могут привести к негативному отклонению параметров Проекта от запланированных показателей. Оценка степени воздействия таких факторов и предоставление предложений по их устранению/снижению влияния.</p>	<p>В разделе проводится анализ рисков, выявленных в ходе подготовки других разделов отчета.</p> <p>В соответствии с прилагаемой табличной формой формируется реестр рисков, с указанием параметров контроля (в части правоустанавливающей, исходно-разрешительной, проектно-изыскательской, сметной документации, инженерной инфраструктуры Проекта, участников Проекта, графика реализации проекта и фактической реализации Проекта, стоимости Проекта, технологического аудита проекта). В реестре оценивается вероятность наступления и влияние выявленных рисков на сроки и стоимость Проекта, даются рекомендации по реагированию на выявленные риски.</p> <p>Также в разделе в текстовой форме проводится анализ причин возникновения выявленных рисков и организационно-технических и финансовых факторов, негативно/позитивно влияющих на ход реализации строительства Проекта.</p>
12.	Резюме	<p>Краткое резюме Отчета с итоговым выводом о подтверждении целесообразности реализации Проекта.</p>	