

СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ И КОНТРОЛЬ ЗА РАСХОДОВАНИЕМ СРЕДСТВ

Строительный аудит -это независимая комплексная экспертиза инженерно-технической и финансово-экономической составляющих строительства. Строительный аудит объекта осуществляет целостное системное исследование стоимости объекта и анализирует параметры ценообразования на всех стадиях осуществления строительных работ.

Строительный (финансово-технический) аудит – это надежное средство финансового контроля над эффективностью реализации инвестиций и защиты интересов заказчика (инвестора) проекта. При проведении аудита анализируются параметры ценообразования и формирования стоимости объекта на каждой стадии монтажно-строительных, отделочных и ремонтных работ. Техническая сторона включает проверку качества и объемов выполненных работ, экспертизу проектной документации и контроль за соблюдением действующего законодательства, а финансовая сторона позволяет сопоставить выполненные строительно-монтажные работы с проектно-сметной документацией и бюджетом проекта. Финансово-технический аудит не позволит небрежным подрядчикам злоупотреблять Вашими доверительными отношениями и некомпетентностью в строительстве.

Информация необходимая для осуществления анализа финансового аудита

- полный пакет разрешительной, правоустанавливающей и проектной документации;
- утвержденная смета строительства;
- исполнительные технические материалы (журналы работ, акты о проведении скрытых работ и испытаний инженерных сетей и коммуникаций, геодезические схемы);
- отчетные документы, подтверждающие стоимость и объемы исполненных работ и материалов: справки о стоимости затрат и работ, акты приемки выполненных работ, журналы учета выполненных работ;
- договора подряда, поставки оборудования и материалов.

Строительный аудит объекта поможет избежать:

- ✓ проведения комплекса мероприятий финансово-технического анализа в строительстве поможет избежать возможных неприятностей и злоупотреблений со стороны недобросовестного подрядчика:
- ✓ проведения работ без надлежащей исполнительной и разрешительной документации;

- ✓ отсутствие проекта и сметы;
- ✓ не целевое использование средств;
- ✓ намеренное завышение расходов на строительство;
- ✓ завышение объемов фактически проведенных работ;
- ✓ неточно установлены расценки, завышены цены на материалы, некорректный коэффициент расчета сметной стоимости;
- ✓ несоблюдение подрядчиком установленных сроков и качества работ.

ВИДЫ СТРОИТЕЛЬНОГО АУДИТА

Строительный аудит для банков

Наибольшая вероятность финансовых потерь, которые может понести кредитуемый Банком Инвестор при осуществлении строительных инвестиционных проектов, возникает именно на стадии строительства. Причины таких потерь могут быть различные, это могут быть: низкое качество работ, несоблюдение установленных сроков строительства, отсутствие разрешительной документации, нецелевое расходование финансовых средств, некомпетентность персонала и т.д.

Финансовые потери Инвестора являются серьезным риском для успешной реализации инвестиционного проекта, тем более, если в данный проект привлечены кредитные средства Банка. Такие потери могут отрицательно повлиять на выполнение условий кредитного соглашения. При этом не всегда в отчетах о ходе реализации инвестиционного проекта, предоставляемых в Банк, финансовая и техническая информация о ходе строительства объекта отражена объективно и достоверно. Это мешает Банку оперативно принимать решения в ходе кредитования инвестиционного проекта. Более того, на определенном этапе может оказаться, что инвестиционный проект требует дополнительного финансирования из-за неверно определенного бюджета или находится под угрозой остановки из-за административных санкций по причине вовремя не полученного разрешения на строительство или какого-либо согласования.

Увеличение бюджета проекта или перенос сроков завершения строительства являются серьезными факторами риска для Банка, осуществляющего кредитование инвестиционных проектов. Такие факторы приводят к проблемам при реализации кредитного соглашения, требуют дополнительных незапланированных расходов, и как следствие, ожидания сторон от совместного проекта в полной мере не реализуются.

Поэтому и в ходе подготовки кредитного соглашения и непосредственно в ходе строительства объекта Банку необходима исчерпывающая информация об инвестиционном проекте. Лучше всего, если такая

информация поступает в Банк от независимой экспертной организации. Профессиональное сопровождение и контроль строительных инвестиционных проектов под силу только специализированным экспертным организациям, имеющим в своем штате опытных специалистов.

Зачастую единственным инструментом получения объективной информации, на основе которой можно определить, а значит минимизировать риски для инвестиционного проекта, является строительный аудит.

Услуги по строительному аудиту инвестиционных проектов:

1. Определение структурно-организационной схемы инвестиционного проекта, анализ договорных отношений участников инвестиционного проекта, полное описание инвестиционного проекта.

2. Анализ и экспертиза разрешительной, правоустанавливающей и проектно-сметной документации.

3. Анализ и мониторинг календарного графика реализации инвестиционного проекта.

4. Строительный надзор за реализацией инвестиционного проекта, в том числе контроль качества организации процесса строительства, контроль физических объемов и качества выполненных работ, мониторинг строительства инженерных коммуникаций и объектов инфраструктуры.

5. Финансовый надзор за реализацией инвестиционного проекта:

- Экспертиза и анализ бюджета проекта на предмет соответствия техническим и ценовым параметрам заключенных договоров, рыночным условиям;

- Экспертиза и анализ соответствия стоимости предъявленных к оплате выполненных работ условиям, зафиксированным в проектной документации и договорах;

- Анализ стоимости и обоснованности незапланированных работ;

- Анализ произведенных платежей, не связанных со строительными работами (обременения, необходимые компенсации).

Строительный аудит для инвесторов

Из всех участников инвестиционного проекта, наиболее заинтересованным в получении информации об израсходованных на строительство объекта средствах, является Инвестор. Конечная цель Инвестора – получение на баланс готового объекта недвижимости, принятого от Заказчика по Актам приемки законченного строительством объекта. Чтобы изначально задуманный инвестиционный проект был реализован полностью и принес ожидаемую выгоду, Инвестор должен осуществлять контроль целевого использования своих инвестиций. Сотрудничество с опытным и ответственным Заказчиком, которому можно доверить освоение инвестиций, это бесспорно важная составляющая успешного проекта, но в

любом случае, необходим контроль Инвестором над использованием вкладываемых средств.

Управление инвестиционно-строительными проектами подразумевает получение Инвестором от Заказчика ежемесячного отчета о целевом расходовании средств и фактически выполненных работах. К сожалению, не всегда такой способ отражает объективное положение дел на строящемся объекте. Это затрудняет контроль со стороны Инвестора и увеличивает финансовые риски для инвестиционного проекта. Чтобы этого избежать достоверную информацию о техническом и финансовом состоянии инвестиционного проекта лучше получать из независимого источника информации. Зачастую единственным надежным источником является строительный аудит.

Управление инвестиционными проектами достаточно сложный процесс. Не следует забывать, что в формировании цены на строительную продукцию, помимо Заказчика, участвуют Проектировщик и Подрядчик. Перерасход инвестиционных средств может произойти по их причине, например, из-за необоснованного завышения прочностных характеристик строительных конструкций в проектной документации или завышения объемов выполненных Подрядчиком работ. Ясно, что контролировать в инвестиционном проекте только Заказчика недостаточно, так как о приписках, сделанных Подрядчиком, он мог и не знать. Совместный контроль выполнения своих обязанностей основными участниками строительства – Заказчиком, Проектировщиком, Подрядчиком - вот единственно правильный подход, ведущий к успешной реализации инвестиционного проекта.

Услуги для устранения финансовых и строительных рисков:

1. Анализ разрешительной документации;
2. Анализ правоустанавливающей документации;
3. Анализ и экспертиза проектно-сметной документации;
4. Анализ заключенных договоров и контрактов;
5. Проверка целевого использования инвестиционных средств;
6. Проверка актов о приемке выполненных работ;
7. Контрольный обмер объемов выполненных работ;
8. Анализ выполнения графиков работ;
9. Проверка качества выполненных работ;
10. Проверка выполнения графиков производства работ.

Строительный (финансово-технический) аудит- это эффективная возможность определения и оперативного устранения возможных, а так же уже наступивших причин увеличения сроков реализации проекта, его стоимости и низкого качества строительства. Доверяйте такую ответственную экспертизу, как строительный аудит, авторитетным

экспертным организациям с хорошим профессиональным именем на рынке экспертизы, которые в состоянии гарантировать Вам надлежащее качество расчетных данных и результатов заключения.