

СЮРВЕЙЕР В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ФИНАНСОВО-ТЕХНИЧЕСКИЙ АУДИТ

ФАУ «РосКапСтрой»

Советник директора С.М.Зимин



ФАУ «РОСКАПСТРОЙ»
МИНСТРОЙ РОССИИ

+7 (495) 739-45-82,

+7 (495) 739-45-83

mail@roskapstroy.com



ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ФИНАНСОВО-ТЕХНИЧЕСКОГО АУДИТА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Сюрвейер в сфере строительства (англ. surveyor) — инспектор финансово-технического контроля над эффективностью реализации инвестиций и защиты интересов заказчика (инвестора) проекта строительства.



Строительный финансово-технический аудит представляет собой профессиональную, объективную и комплексную оценку в отношении возводимых, ремонтируемых, реконструируемых объектов на любой из стадий работ, направленную на выявление реальных параметров, которыми характеризуется исследуемые параметры, и сопоставление их с требуемыми законодательством значениями.

Главная цель — дать возможность заказчику получить реальное представление о ходе выполнения поставленных им задач и объеме финансовых затрат.

Финансово-строительный аудит помогает оптимизировать затраты, оценивать риски, контролировать расходование денежных средств на всех этапах строительства, точно прогнозировать отклонения в бюджете и своевременно его корректировать.



ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ФИНАНСОВО-ТЕХНИЧЕСКОГО АУДИТА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ



Аудит строительства, иначе его называют **сюрвейерский контроль**, проводится кредитующей (инвестирующей) организацией в целях проверки соблюдения:

- законных процедур приобретения и оформления прав и вида разрешенного использования на земельный участок;
- получения полного комплекта установленных законодательством согласований и разрешений на проектирование и строительство;
- ценообразования в строительстве;
- надлежащего качества производства СМР (строительно-монтажных работ);
- соответствия объемов реально выполненных и оплаченных работ;
- бюджетной дисциплины;
- запланированных сроков производства работ.



СТАТИСТИКА РЕАЛИЗАЦИИ ФИНАНСОВО-ТЕХНИЧЕСКОГО АУДИТА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ



В 2016 году более **119** инвестиционных проектов в РФ прошли финансово-технический/ технологический аудит



Объем выявленной экономии по результатам проведения финансово-технического аудита за 2016 год составил от **3,6 до 10%** от вложенных средств



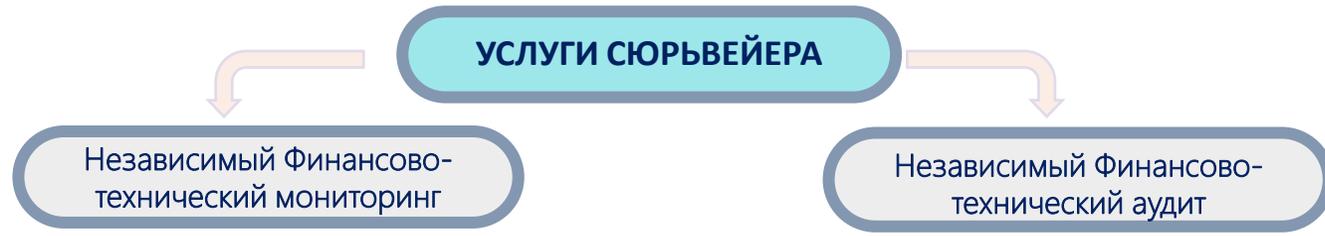
На этапе строительства на каждый рубль, потраченный на финансово-технический аудит, в среднем выявляется **80 рублей** экономии



Наибольшая экономия, выявленная техническим аудитором по результатам проверки проектно-изыскательских работ за 2014–2016 года составила **12,3%** от общей сметной стоимости инвестиционного проекта или **7,8 млрд руб.**

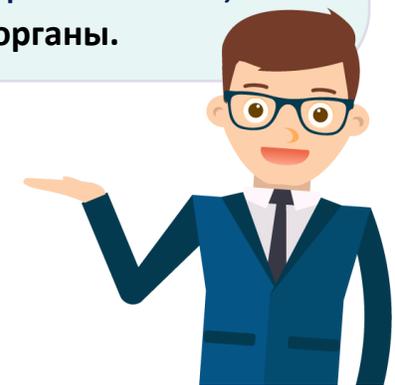


ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ЗАКАЗЧИКИ ФИНАНСОВО-ТЕХНИЧЕСКОГО АУДИТА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ



- Как средство надзора банка за освоением выделяемых кредитных средств.
- Как способ для Инвестора (или Соинвестора) обеспечить максимальную прозрачность и управляемость реализации строительного процесса
- Финансово-строительный мониторинг – как средство снижения рисков и повышения эффективности реализации инвестиционного проекта
- Покупка инвестиционно-строительного проекта на фазе строительства. Инвестору (покупателю) требуется провести качественный, всесторонний анализ выполненных работ и работ, подлежащих выполнению для принятия обоснованного решения о приобретении актива.
- Финансово-строительный аудит – как механизм разрешения споров: инвестор-соинвестор, застройщик-генподрядчик, застройщик-банк.
- Единичная проверка Инвестором своего проекта для того, чтобы удостовериться в верности собственных оценок и выявлении рисков силами третьей профессиональной стороной.
- Между участниками проекта возникли разногласия и споры.
- Были выявлены случаи недостоверности в документации, нецелевого использования денег или иных активов.
- На участке есть внеплановые простои, произошли непредвиденные события.
- Есть необходимость в усиленном контроле за ходом работ.

- **Банки;**
- **Паевые инвестиционные фонды;**
- **Девелоперы;**
- **Инвестиционно-строительные компании;**
- **Управляющие компании;**
- **Судебные органы.**





ОБЩАЯ КОНЦЕПЦИЯ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ФИНАНСОВО-ТЕХНИЧЕСКОГО АУДИТА

Финансово-технический аудит направлен на выяснение уровня качества работ, полноты и правильности соответствующей документации, корректности и обоснованности ценообразования, законности проводимых процедур. Чтобы выявить, соблюдается ли бюджет и соответствуют ли реальные сроки запланированным, эксперты изучают:

- ✓ цены закупки материалов, качество, объем поставки и расходования их самих;
- ✓ работы в соответствии с проектной документацией — выполненных, предстоящих, их стоимость, объем и реальный уровень качества (сравнение с аналогичными среднерыночными показателями);
- ✓ расходование денег по смете;
- ✓ степень готовности объекта строительства для сдачи в эксплуатацию.

Перед началом проверок эксперты детально знакомятся с проектом, анализируют предоставленную документацию, чтобы аудит непосредственно на объекте был качественным и занимал минимальное количество времени для обеспечения невмешательства в строительные работы. После этого аудиторы выполняют следующие работы:

- ✓ выезжают на объект, оценивают его текущее состояние, работы, темпы реализации;
- ✓ сопоставляют полученные результаты с данными из проектной документации;
- ✓ проводят экспертизу бюджета;
- ✓ анализируют выявленные недостатки, отклонения от нужных параметров;
- ✓ определяют уровень рисков, составляют рекомендации по устранению недостатков, отклонений от намеченного срока, бюджета;
- ✓ готовят отчет о проведенном аудите: рекомендации, выводы, перечень выявленных проблем.



РЕЗУЛЬТАТЫ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ФИНАНСОВО-ТЕХНИЧЕСКОГО АУДИТА



Сокращение себестоимости проекта до 30 % от его бюджета (например, при строительстве 10 000 м² офисного объекта с бюджетом в 650 млн. руб. сокращение затрат всего на 5 % в результате аудита ведет к экономии 32,5 млн. руб.)



Повышение прозрачности и управляемости процессов строительства



Увеличение доходности проекта, снижение затратной составляющей позволяют уменьшить срок возврата инвестиций.



Вы повышаете качество и безопасность строительного проекта за счет проведения строительного аудита.



Снижение финансово-экономических и управленческих рисков при реализации проекта строительства



РЕЗУЛЬТАТЫ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ФИНАНСОВО-ТЕХНИЧЕСКОГО АУДИТА

Финансово-технический аудит проекта предотвращает риски:

- необоснованного увеличения бюджета проекта подрядчиками;
- нецелевого расходования средств;
- необоснованного отступления технических решений подрядчика от требований проекта;
- срыва сроков сдачи проекта в эксплуатацию;
- приостановки строительства по причине возникших споров между участниками проекта или превышения бюджета проекта и нехватки средств для успешного его завершения.

Финансово-технический аудит строительства предотвращает риски:

- проведения работ без надлежащей исполнительной и разрешительной документации;
- отсутствия проекта и сметы при строительстве;
- нецелевое использование средств инвестора;
- намеренного завышения расходов на строительство;
- завышения объемов фактически выполненных работ;
- завышения сметной стоимости строительства;
- несоблюдения подрядчиком установленных сроков и требований по качеству работ.

Для получения объективной, грамотной и комплексной информации с необходимыми рекомендациями по предотвращению имеющихся на момент проведения аудита недостатков, стоит обращаться к профессиональным независимым организациям, имеющим требуемый опыт и квалификацию в сфере контроля реализации проектов строительства объектов различной степени сложности и назначения.



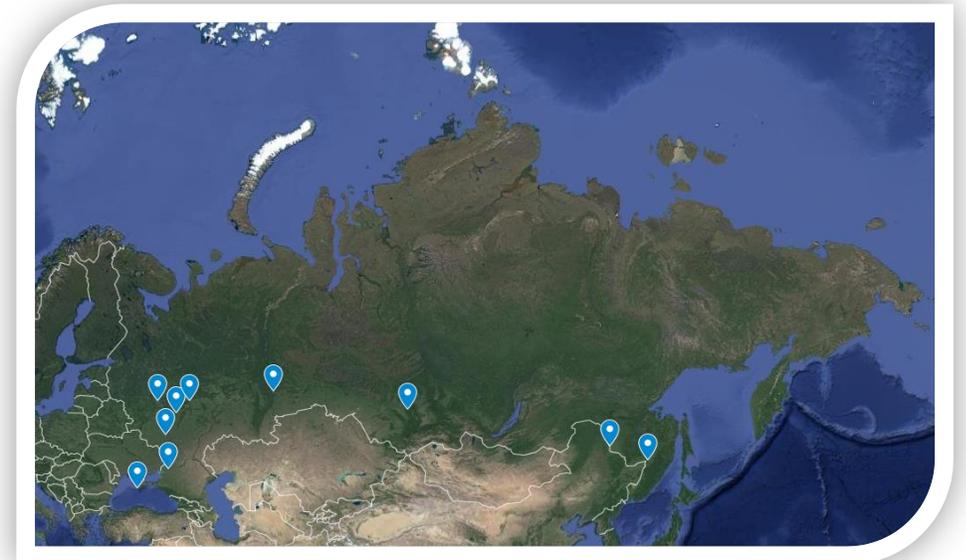
ФАУ «РОСКАПСТРОЙ» В СФЕРЕ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНОГО АУДИТА

Учреждение образовано в 1966 году на базе Академии строительства и архитектуры Госстроя СССР и переименовано приказом Минстроя России в **федеральное автономное учреждение «РОСКАПСТРОЙ»** 11 марта 2016 года по поручению президента России В.В. Путина для осуществления **функций единого заказчика при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства за счет средств федерального бюджета.**

В распоряжении Учреждения значительный опыт исполнения функций **Технического заказчика, научно-технического сопровождения, строительного контроля и аудита**, в т.ч. на объектах, строительство и реконструкция которых осуществляется за счет средств федерального бюджета, а также на особо опасных, технически сложных и уникальных объектах, что дает возможность предложить нашим Клиентам **широкий спектр услуг на всех стадиях жизненного цикла любого объекта строительства.**

Департамент строительного контроля Учреждения представлен следующими основными структурными подразделениями:
✓ **Управление строительного контроля; Служба Заказчика.**
Управление проектами и координация работ осуществляется сотрудниками головного офиса в г. Москва.

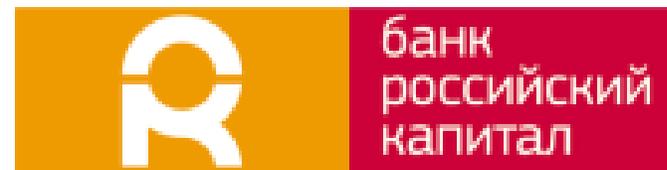
Филиалы представлены в следующих регионах Российской Федерации:
Московская область, Республика Крым, Приморский край, Воронежская область, Ростовская область, Свердловская область, Кемеровская область, Рязанская область, Нижегородская область.





ФАУ «РОСКАПСТРОЙ» В СФЕРЕ ФИНАНСОВО-СТРОИТЕЛЬНОГО АУДИТА

Федеральное автономное учреждение «РосКапСтрой» в 2017 году стало **официальным аккредитованным сюрвейером** Акционерного коммерческого банка «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» и было включено в Перечень Сюрвейерских компаний банка.



-  Недопущение завышения объемов работ (земляные работы по отсыпке песчано-гравийной смеси для строительства автодороги);
-  Контроль поставки и хранения оборудования очистных сооружений;
-  Корректность ведения журналов работ и подготовки исполнительной документации;
-  Ежеквартальная отчетность банку о ходе освоения бюджетных средств и производства строительного-монтажных работ.



«Строительство очистных сооружений с сетями канализации в п. Термальный и с. Паратунка, Елизовского района, Камчатского края (второй пусковой комплекс)»

БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ!

Адрес:

129329, г. Москва, метро Свиблово,
Игарский проезд, дом 2

Телефон и Факс:

+7 (495) 739-45-82, +7 (495) 739-45-83,
+7 (499) 186-33-83

E-mail: mail@roskapstroy.com