

# ТИПОВОЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ ПО НАДЗОРУ ЗА РЕАЛИЗАЦИЕЙ ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА

## Раздел 1

### Описание Проекта и оценка достаточности исходно-разрешительной и проектно-сметной документации.

#### 1.1. Описание Проекта.

- ▶ Цель Проекта.
- ▶ Характеристика местоположения объекта(ов) строительства.
- ▶ Объемно-планировочные решения.
- ▶ Конструктивные решения.
- ▶ Инженерное и технологическое обеспечение.
- ▶ Техничко-экономические показатели.
- ▶ Плановые сроки проектирования, строительства здания(й), инженерно-технологического обеспечения и пуско-наладочных работ.
- ▶ Актуальный график строительства (график производства работ) и график финансирования Проекта.
- ▶ Обзор текущего состояния реализации Проекта

#### 1.2. Структурно-организационная схема Проекта.

- ▶ Перечень участников Проекта.
- ▶ Анализ договорных отношений.

#### 1.3. Правовые аспекты реализации Проекта.

#### 1.4. Стоимость Проекта.

## Раздел 2

### Текущее выполнение работ по Проекту.

- 2.1. Анализ фактического выполнения графика строительства (производства работ).
- 2.2. Детальный анализ стоимости выполненных работ.
- 2.3. Мониторинг строительства инженерных коммуникаций.
- 2.4. Мониторинг снятия обременений, выплаты компенсаций и исполнения прочих дополнительных обязательств по Проекту.

## Раздел 3

### Технический надзор за реализацией Проекта.

- 3.1. Контроль качества организации процесса строительства.
- 3.2. Контроль физических объемов и качества выполненных работ.
- 3.3. Организационно-технические факторы, негативно/позитивно влияющие на ход реализации Проекта.
- 3.4. Замечания и предложения Надзорной компании, по результатам технического надзора за ходом реализации Проекта.

## Раздел 4

### Финансовый надзор за реализацией Проекта.

#### 4.1. Анализ бюджета Проекта

- ▶ Экспертиза и анализ общего бюджета Проекта.
- ▶ Экспертиза и анализ соответствия стоимости предъявленных к оплате выполненных работ условиям, зафиксированным в ПСД и РД, а также в заключенных договорах.
- ▶ Определение величины средств, требуемых для завершения реализации Проекта.

#### 4.2. Анализ текущего финансирования реализации Проекта.

#### 4.3. Мониторинг целевого использования кредитных средств по состоянию на отчетную дату, в т.ч. в отчетном периоде.

#### 4.4. Анализ источников финансирования Проекта.

#### 4.5. Финансовые факторы, негативно/позитивно влияющие на ход реализации Проекта.

#### 4.6. Замечания и предложения Надзорной компании, по результатам финансового надзора за ходом реализации Проекта.

## Раздел 5

### Основные выводы о ходе реализации Проекта и рекомендации Надзорной компании.

## Раздел 6

### Анализ продаж и арендных доходов по Проекту.

- ▶ Информация о схеме реализации имущественных прав/ помещений
- ▶ Сведения о предоставляемых рассрочках
- ▶ Информация о валюте заключаемых договоров
- ▶ Перечень банков-партнеро
- ▶ Реестр реализованных «конечным покупателям» имущественных прав/помещений
- ▶ Данные о доходах от сдачи в аренду помещений

## Раздел 7

### Анализ переданных в залог имущественных прав/помещений.

## ОРИЕНТИРОВОЧНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ

1. Полный комплект имеющейся правоустанавливающей и исходно разрешительной документации.
2. Полный комплект имеющейся проектной и рабочей документации
3. Полный комплект имеющейся разрешительной документации по Проекту:
  - ▶ Свидетельства СРО
  - ▶ Разрешение на строительство
  - ▶ Ордер на производство работ
4. Отчеты об инженерных изысканиях на площадке строительства.
5. Полный комплект имеющихся технических условий по Проекту.
6. Календарный план-график выполнения работ и график финансирования по Проекту.
7. Перечень имеющейся исполнительно-технической документации по Проекту.
8. Копии документов, содержащих информацию об указаниях, предписаниях авторского надзора, органов государственного надзора.
9. Утвержденный Бюджет Проекта.
10. Копии проектно-сметной документации.
11. Копии кредитных соглашений, заключенных на цели финансирования Проекта.
12. Информация о полученных кредитных ресурсах и их целевому использованию.
13. Копии договоров, актов и платежных поручений.
14. Реестр договоров:
  - ▶ с подрядными организациями;
  - ▶ со сторонними организациями на оказание услуг/работ;
  - ▶ на поставку материалов, оборудования.
15. Реестр документов, подтверждающих выполнение:
  - ▶ акты о приемке выполненных работ унифицированной формы КС-2;
  - ▶ актов приемки/сдачи оказанных услуг/работ;
  - ▶ товарных накладных по поставке/отгрузке материалов, оборудования.
16. Реестр платёжных поручений, подтверждающих факт оплаты:
  - ▶ работ, выполненных подрядными организациями;
  - ▶ услуг/работ, оказанных сторонними организациями;
  - ▶ материалов, вспомогательного и технологического оборудования;
  - ▶ по авансовым платежам.