

Актуальные вопросы анализа договорных баз генподрядчиков строительства для кредитных организаций



НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ
И ЦЕНОВЫХ АУДИТОРОВ



Докладчики: Руководитель Комитета по рассмотрению долгосрочных программ развития и разработке новых методик НО ТЦА, генеральный директор ЗАО «Ким и партнеры», Ким В.Н., к.т.н;
Начальник Управления ТЦА ЗАО «Ким и партнёры», член Комитета НО ТЦА, директор по развитию ЗАО «Ким и Партнеры», Кондрахов М.Е., к.т.н;



Некоторые практические примеры случаев существенной востребованности для кредитных организаций задач анализа договорных баз генподрядчиков строительства с привлечением независимых инжиниринговых компаний:

- ▶ На этапе принятия решения кредитным комитетом для открытия финансирования;
- ▶ На этапе реализации инвестиционных проектов при обращении генподрядчиков в кредитную организацию для возможности завершения ими работ по строительству;
- ▶ В процессе финансирования кредитной организацией строительных проектов в случае возникновения предпосылок в недостатке средств у генподрядчика для завершения проектов;
- ▶ В процессе финансирования кредитной организацией строительных проектов в случае возникновения предпосылок к банкротству генподрядчика.

Востребованность задач анализа договорных баз генподрядчиков строительства для кредитных организаций.



Примеры некоторых причин возникновения проблемных вопросов:

Наличие кредитования у разных кредитных организаций;

Практика выдачи кредитных линий кредитными организациями под контрактную базу генподрядчиков (не под индивидуальные проекты);

Распространенная у генподрядчиков практика «котлового» финансирования проектов;

Недостаточный уровень управленческого, в том числе, финансово-экономического контроля генподрядчиками реализации проектов;

Недостаток оборотных средств генподрядчика при реализации контрактов требующих заказа/закупки значительного по стоимости оборудования в составе строительных проектов при отсутствии в договорах с заказчиками возможности авансирования предзаказа оборудования в необходимом объеме (несоизмеримость авансов контрактов с заказчиками и требуется для размещения заказа на оборудование авансирования);

Иные факторы

Некоторые проблемные вопросы, возникающие перед кредитными организациями в процессе контроля реализации финансируемых инвестиционных строительных проектов в текущих условиях.



Выявление «вины» со стороны заказчика в возникновении проблем в реализации инвестиционных проектов.

Наличие объективных причин, которые затрудняют реализацию отдельных проектов в следствие неполного исполнения Заказчиками строительства своих обязательств по контрактам:

Длительный процесс согласования документации со стороны.

Изменение технологии со стороны заказчика и как следствие изменение всего комплекта сопутствующей документации.

Изменения компоновочных решений так как проектная документация была разработана с нарушением норм РФ (зона ответственности Заказчика). Как следствие длительное согласование отклонений от ПД с Заказчиком.

Задержки с получением Заказчиком разрешения на строительство.

Монтажные работы не начаты, в связи с отсутствием утвержденной РД и готовности строительной площадки к производству монтажных работ (зона ответственности Заказчика).



Выявление «вины» со стороны заказчика в возникновении проблем в реализации инвестиционных проектов.

Наличие объективных причин, которые затрудняют реализацию отдельных проектов в следствие неполного исполнения Заказчиками строительства своих обязательств по контрактам:

Заказчиком не разработана и не утверждена рабочая документация в полном объеме, что не позволяет генподрядчику закупить оборудование и материалы;

Монтажные работы генподрядчиком не начаты в связи с отсутствием утвержденной РД и готовности строительной площадки к производству монтажных работ.

Снижение темпов строительства по причине отсутствия финансирования со стороны Заказчика за ранее выполненные и принятые работы.

Строительная площадка не обеспечена достаточной мощностью по инженерным коммуникациям.

Некоторые проблемные вопросы, возникающие перед кредитными организациями в процессе контроля реализации финансируемых инвестиционных строительных проектов в текущих условиях.



Выявление «вины» со стороны заказчика в возникновении проблем в реализации инвестиционных проектов.

Наличие объективных причин, которые затрудняют реализацию отдельных проектов в следствие неполного исполнения Заказчиками строительства своих обязательств по контрактам:

Неверные инженерные изыскания проведенные Заказчиком и неактуальная топосъемка. Например:

Присутствуют неучтенные коммуникации третьих собственников. Грунты основания не соответствуют изысканиям.

Часть инженерных коммуникаций невозможно демонтировать (например, действующая ТП). Демонтаж возможен после перезавода кабелей в новую ТП (зона ответственности Заказчика).

Объемы демонтажа превышают объемы, указанные в проектной и рабочей документации (зона ответственности Заказчика).

В виду некачественно выполненных ПИР вскрыто около 20-25% скального грунта (6 группы) основания вместо учтенных проектом грунтов 2 группы (зона ответственности Заказчика).

Некоторые проблемные вопросы, возникающие перед кредитными организациями в процессе контроля реализации финансируемых инвестиционных строительных проектов в текущих условиях.



Со стороны генподрядчика

Занижение затрат на выполнение договора генподряда.

Отсутствие каких-либо признаков выполнения части работ, которые декларируются как выполненные но не принятые заказчиком.

Неучет перечня затрат на завершение проектов (в том числе, например, собственных расходов на оплату труда, накладных и прочих расходов)

Завышение рыночной стоимости затрат

Несоответствие графиков работ по договорам субподряда и поставки оборудования и материалов не соответствуют графику работ по договору генподрядчика с заказчиком.

Более подробно см. п. 4 ниже.



В состав ключевых факторов, необходимых для оценки затрат на завершение инвестиционных проектов в рамках договорных баз генподрядчиков строительства:

- Стоимость объекта (работ) по текущему контракту с Заказчиком
- Стоимость объекта (работ) с учетом возможного увеличения работ по контракту
- Существенные условия договоров, например, оборудование и материалы поставляемые заказчиком, обязательства заказчика в части предоставления ПСД, строительной готовности площадки, разрешений на строительство и т.п.
- Стоимость принятых работ.
- Фактически понесенные затраты по аналитике генподрядчика.
- Фактическая законтрактованность генподрядчиком необходимых субподрядных работ.
- Дебиторская задолженность генподрядчика перед подрядчиками по ОСВ.
- Кредиторская задолженность перед подрядчиками по ОСВ.
- Произведенная заказчиком генподрядчику оплата по контракту, в том числе аванса.
- Иные факторы.

По результатам анализа производится оценка стоимости и сроков завершения работ, в том числе:



- Выполненных, включая выполненные, но не принятые работы, закупленное, но не принятое заказчиком оборудование и материалы.

- Ориентировочной величины затрат на завершение работ по проекту (возможно, с учетом предполагаемого увеличения работ по контракту генподрядчика с заказчиком).

Некоторые существенные факторы анализа произведенных взаиморасчетов генподрядчика с заказчиком и выполненных генподрядчиками работ. Анализ «вложений в дело» авансов.



Контроль на нерыночные условия оплаты.

Например, договором предполагается была осуществлена выплата 100% аванса, что не соответствует рыночной практике осуществления оплаты за поставляемые материалы (частичное авансирование с окончательным расчетом после фактической поставки товара).

Анализ на предмет завышения цен по договорам субподряда на материалы и оборудование.

Анализ на задержку выплат по договорам субподряда и как следствие на риск обращений взысканий со стороны субподрядчиков.

Проверка на объектах и в исполнительной документации фактических подтверждений наличия строительных материалов либо выполненных работ, предусмотренных к поставке/выполнению в рамках осуществленных генподрядчиком подрядчикам платежей.

Пример: На объектах и в представленной документации отсутствуют какие-либо свидетельства наличия строительных материалов, предусмотренных к поставке в рамках осуществленных платежей. В результате перечисленные субподрядчику авансы могут расцениваться как имеющие признаки нецелевого использования.

Некоторые существенные факторы анализа произведенных взаиморасчетов генподрядчика с заказчиком и выполненных генподрядчиками работ. Анализ «вложений в дело» авансов.



Проверка наличия материалов и оборудования на складах:

На складах имеется строительные материалы на меньшую сумму (по данным бух.учета), нежели выполнено и принято Генподрядчиком строительства по статье материалы

Отсутствие каких-либо свидетельств, подтверждающих проведение со стороны Генподрядчика совместной с Заказчиком инвентаризации фактически поставленных материалов, а также осуществление дальнейших действий, направленных на приемку поставленных материалов (как обоснованных затрат, понесенных на реализацию проекта.

Проверка соответствия графиков работ по договорам субподряда и поставки оборудования и материалов не соответствуют графику работ по договору генподрядчика с заказчиком.

Некоторые ключевые точки контроля при анализе взаиморасчетов генподрядчика с субподрядчиками строительства. Вопросы формирования генподрядчиком контрактных баз субподрядчиков в рамках проекта, взаиморасчетов с ними, выполненных, но не принятых работ и пр.



Контроль на наличие дублирующих по теме договоров СМР генподрядчика с субподрядчиками.

Контроль на наличие дублирующих договоров на закупку ключевого (материального) оборудования.

Заведение в управленческую отчетность генподрядчика перед заказчиком и кредитной организацией договоров субподряда (и соответственно выплат по ним) относящихся к иным стройкам.

Проверка признаков искусственного формирования кредиторской задолженности контрагента. Например, в ОСВ приводятся данные о кредиторской задолженности Генподрядчика перед контрагентом на крупную сумму с формулировкой "Новый Договор", при этом реквизиты и копия договора отсутствуют.

Наличие в перечне субподрядчиков генподрядчика контрагентов балансов которых более чем на 75% образована дебиторской задолженностью (признаки нецелевого использования средств кредитора).

Проверка сроков поставки: При сроках поставки по договорам/спецификациям 90 дней все материалы должны были быть поставлены на склады/строительную площадку. По факту свидетельства наличия материалов отсутствует.

Ключевые особенности анализа рисков инвестиционных проектов, находящихся в сложных условиях.



Вероятность выставления Заказчиками проектов потенциальных штрафных санкций, в том числе вследствие несоблюдения договорных сроков проектов.

Инфляционные риски.

Риски, связанные с наличием и потенциальным возникновением арбитражных дел.

Риски, связанные с задержкой приемки работ Заказчиками проектов и последующей оплаты.

Риски, связанные с внешними контрагентами (например, заморозка средств по проекту на счете банка, у которого отозвана лицензия).

Финансовые риски, возникающие в связи с задолженностью Клиента по финансовым обязательствам по кредитам.

Финансовые риски, связанные в связи с просрочкой Клиентом выплат ряду обязательств перед кредитными учреждениями.

Ключевые особенности анализа рисков инвестиционных проектов, находящихся в сложных условиях.



Риски, связанные со сложностью получения Клиентом банковских гарантий.

Реализация относительно новых для опыта генподрядчика технологий, что создает риски снижения доходности заложенной в ПДДС по проектам.





- Достижение с заказчиками договоренностей об оптимизации графиков выполнения с увеличением мобилизации трудовых и технических ресурсов; подписание доп. соглашений с переносом сроков.
- Работа с генподрядчиком в части склонения его в ускорении всей необходимой документации в адрес служб Заказчика для ускорения закрытия объемов
- Работа генподрядчика «на опережение» в подготовке исполнительной документации.
- Проработка юридической позиции генпорядчика о снятии потенциально возможных штрафных санкций, например, с максимальным документированием невыполнения обязанностей заказчиком, переделке ПСД, несвоевременной подготовке РД, задержкам в разрешении на строительство, представлении ИРД, некачественной ИРД и т.п..
- В кризисных ситуациях, когда генподрядчик находится в процедуре арбитражного наблюдения, возможно создание нового юр. лица с переносом на него обязанностей по обязательствам по достройке объектов.

Благодарим за внимание!



НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ
И ЦЕНОВЫХ АУДИТОРОВ



Контактная информация:
ЗАО «Ким и Партнеры»
+7 495 502-95-15
info@constructionaudit.ru
kdm@kdm-consult.ru