Приложение 1

к Требованиям АО «Россельхозбанк» к содержанию отчёта

Партнеров Банка по проведению

строительного аудита/финансово-технического контроля

**Формы таблиц по анализу ИРД и ПСД**

**Перечень исходно-разрешительной документации**

**При заполнении данного раздела отчёта, проект делится на подобъекты:**

1. Объекты основного строительства (Склад упаковки, 1 этап строительства (Маслоцех, приемка, склад маслоцеха), 2 этап строительства (2 этажная вставка МОНОЛИТ, 4-х этажная, лаборатория, промежуточный склад хранения упаковки), 3 этап строительства (Здание сушки, вакуумно-выпарные установки, Здание сыворотки, Зона фасовки), 4 этап строительства (Склад готовой продукции, монтаж фасовочных автоматов на участке фасовки), 5 этап строительства (АБК)).

2. Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения.

3. Объекты транспортного хозяйства (внешние дороги, подъездные пути).

**По каждому из 3-х пунктов заполняется таблица исходно-разрешительной документации. При отсутствии объектов по какому-то из пунктов, указывается данная информация (например: в составе проекта отсутствуют объекты транспортного хозяйства, так как используются существующие подъездные пути).**

**Перечень исходно-разрешительной документации по объектам основного и вспомогательного строительства отражается в таблице 1.**

В таблицу вносятся реквизиты документов в следующем порядке:

1. Правоустанавливающие документы на земельный участок под объектами строительства/реконструкции и т.п.
2. Правоустанавливающие документы на объекты реконструкции, капитального ремонта (в случае реконструкции и капитального ремонта).
3. Градостроительные планы земельных участков.
4. Заключения (отчеты) по инженерным изысканиям.
5. Утвержденный сводный сметный расчет стоимости строительства (реконструкции, капитального ремонта), составленный в соответствии с постановлением Госстроя России от 05.03.2004 № 15/1.
6. Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.
7. Приказ об утверждении проектно-сметной документации на строительство.
8. Разрешение на строительство.
9. и т.д…………

**Состав объектов основного и вспомогательного строительства:**

**Таблица 1.1**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Наименование, № и дата получения документа** | **Основная информация из документа** | **Примечания\*** |
|  | 1 этап строительства (Маслоцех, приемка, склад маслоцеха) | | |
| 1 | Наименование правоустанавливающего документа на земельный участок | **Субъект:**  **Вид права:**  **Объект права**  **Категория земель:**  **Разрешенное использование:**  **Кадастровый номер:**  **Площадь:** |  |
| 2 | Наименование правоустанавливающего документа на объекты реконструкции (при реконструкции) | **Субъект:**  **Вид права:**  **Объект права**  **Кадастровый номер:**  **Существующие ограничения (обременения) права:** |  |
| 3 | Градостроительный план земельного участка | **Дата и номер ГПЗУ:**  **Заявитель:**  **Площадь ЗУ:**  **Кадастровый номер:**  **Местонахождение ЗУ:**  **Разрешенное использование ЗУ:**  **Предельное количество этажей:**  **Предельная высота зданий, строений, сооружений:**  **Суммарная поэтажная площадь объекта:**  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**  **Иные показатели ограничивающие допустимые параметры объекта:**  **Назначение объекта капитального строительства (в т.ч. описание ООПТ, объектов культурного наследия, ограничения по градостроительному плану):**  **Объекты капитального строительства, расположенные в границах ЗУ:** |  |
| 4 | Приказ (постановление) об утверждении ГПЗУ |  |  |
| 5 | Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий № | **Вывод:** |  |
| 6 | Положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий | **Положительное заключение государственной экспертизы:**  **Заключение подготовлено:**  **Объект капитального строительства/реконструкции:**  **Адрес строительства/реконструкции:**  **Объект государственной экспертизы:** |  |
| 7 | и т.д……… | и т.д……… |  |

\* В столбце таблицы «Примечания» указываются замечания/ комментарии

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2 этап строительства (2 этажная вставка МОНОЛИТ, 4-х этажная, лаборатория, промежуточный склад хранения упаковки) | | |
|  | Наименование правоустанавливающего документа на земельный участок | **Субъект:**  **Вид права:**  **Объект права**  **Категория земель:**  **Разрешенное использование:**  **Кадастровый номер:**  **Площадь:** |  |
|  | Наименование правоустанавливающего документа на объекты реконструкции (при реконструкции) | **Субъект:**  **Вид права:**  **Объект права**  **Кадастровый номер:**  **Существующие ограничения (обременения) права:** |  |
|  | Градостроительный план земельного участка | **Дата и номер ГПЗУ:**  **Заявитель:**  **Площадь ЗУ:**  **Кадастровый номер:**  **Местонахождение ЗУ:**  **Разрешенное использование ЗУ:**  **Предельное количество этажей:**  **Предельная высота зданий, строений, сооружений:**  **Суммарная поэтажная площадь объекта:**  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**  **Иные показатели ограничивающие допустимые параметры объекта:**  **Назначение объекта капитального строительства (в т.ч. описание ООПТ, объектов культурного наследия, ограничения по градостроительному плану):**  **Объекты капитального строительства, расположенные в границах ЗУ:** |  |
|  | Приказ (постановление) об утверждении ГПЗУ |  |  |
|  | Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий № | **Вывод:** |  |
|  | Положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий | **Положительное заключение государственной экспертизы:**  **Заключение подготовлено:**  **Объект капитального строительства/реконструкции:**  **Адрес строительства/реконструкции:**  **Объект государственной экспертизы:** |  |
|  | и т.д……… | и т.д……… |  |
|  | 3 этап строительства (Здание сушки, вакуумно-выпарные установки, Здание сыворотки, Зона фасовки) | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 8 | Наименование правоустанавливающего документа на земельный участок | **Субъект:**  **Вид права:**  **Объект права**  **Категория земель:**  **Разрешенное использование:**  **Кадастровый номер:**  **Площадь:** |  |
| 9 | Наименование правоустанавливающего документа на объекты реконструкции (при реконструкции) | **Субъект:**  **Вид права:**  **Объект права**  **Кадастровый номер:**  **Существующие ограничения (обременения) права:** |  |
| 10 | Градостроительный план земельного участка | **Дата и номер ГПЗУ:**  **Заявитель:**  **Площадь ЗУ:**  **Кадастровый номер:**  **Местонахождение ЗУ:**  **Разрешенное использование ЗУ:**  **Предельное количество этажей:**  **Предельная высота зданий, строений, сооружений:**  **Суммарная поэтажная площадь объекта:**  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**  **Иные показатели ограничивающие допустимые параметры объекта:**  **Назначение объекта капитального строительства (в т.ч. описание ООПТ, объектов культурного наследия, ограничения по градостроительному плану):**  **Объекты капитального строительства, расположенные в границах ЗУ:** |  |
| 11 | Приказ (постановление) об утверждении ГПЗУ |  |  |
| 12 | Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий № | **Вывод:** |  |
| 13 | Положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий | **Положительное заключение государственной экспертизы:**  **Заключение подготовлено:**  **Объект капитального строительства/реконструкции:**  **Адрес строительства/реконструкции:**  **Объект государственной экспертизы:** |  |
| 14 | и т.д……… | и т.д……… |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | 4 этап строительства (Склад готовой продукции, монтаж фасовочных автоматов на участке фасовки) |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 15 | Наименование правоустанавливающего документа на земельный участок | **Субъект:**  **Вид права:**  **Объект права**  **Категория земель:**  **Разрешенное использование:**  **Кадастровый номер:**  **Площадь:** |  |
| 16 | Наименование правоустанавливающего документа на объекты реконструкции (при реконструкции) | **Субъект:**  **Вид права:**  **Объект права**  **Кадастровый номер:**  **Существующие ограничения (обременения) права:** |  |
| 17 | Градостроительный план земельного участка | **Дата и номер ГПЗУ:**  **Заявитель:**  **Площадь ЗУ:**  **Кадастровый номер:**  **Местонахождение ЗУ:**  **Разрешенное использование ЗУ:**  **Предельное количество этажей:**  **Предельная высота зданий, строений, сооружений:**  **Суммарная поэтажная площадь объекта:**  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**  **Иные показатели ограничивающие допустимые параметры объекта:**  **Назначение объекта капитального строительства (в т.ч. описание ООПТ, объектов культурного наследия, ограничения по градостроительному плану):**  **Объекты капитального строительства, расположенные в границах ЗУ:** |  |
| 18 | Приказ (постановление) об утверждении ГПЗУ |  |  |
| 19 | Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий № | **Вывод:** |  |
| 20 | Положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий | **Положительное заключение государственной экспертизы:**  **Заключение подготовлено:**  **Объект капитального строительства/реконструкции:**  **Адрес строительства/реконструкции:**  **Объект государственной экспертизы:** |  |
| 21 | и т.д……… | и т.д……… |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 5 этап строительства (АБК) | | |
|  | Наименование правоустанавливающего документа на земельный участок | **Субъект:**  **Вид права:**  **Объект права**  **Категория земель:**  **Разрешенное использование:**  **Кадастровый номер:**  **Площадь:** |  |
|  | Наименование правоустанавливающего документа на объекты реконструкции (при реконструкции) | **Субъект:**  **Вид права:**  **Объект права**  **Кадастровый номер:**  **Существующие ограничения (обременения) права:** |  |
|  | Градостроительный план земельного участка | **Дата и номер ГПЗУ:**  **Заявитель:**  **Площадь ЗУ:**  **Кадастровый номер:**  **Местонахождение ЗУ:**  **Разрешенное использование ЗУ:**  **Предельное количество этажей:**  **Предельная высота зданий, строений, сооружений:**  **Суммарная поэтажная площадь объекта:**  **Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**  **Иные показатели ограничивающие допустимые параметры объекта:**  **Назначение объекта капитального строительства (в т.ч. описание ООПТ, объектов культурного наследия, ограничения по градостроительному плану):**  **Объекты капитального строительства, расположенные в границах ЗУ:** |  |
|  | Приказ (постановление) об утверждении ГПЗУ |  |  |
|  | Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий № | **Вывод:** |  |
|  | Положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий | **Положительное заключение государственной экспертизы:**  **Заключение подготовлено:**  **Объект капитального строительства/реконструкции:**  **Адрес строительства/реконструкции:**  **Объект государственной экспертизы:** |  |
|  | и т.д……… | и т.д……… |  |



















**Вывод:**

**1. Указывается отсутствующая исходно-разрешительная документация.**

**2. Указывается исходно-разрешительная документация, срок действия которой истекает до планируемых сроков завершения строительства объекта.**

**3. Описываются риски реализации проекта, связанные с отсутствием полного пакета исходно-разрешительной документации или несоответствием данных исходно-разрешительной документацией целям (концепции, ТЭП) проекта.**

**4. Указываются планируемые сроки получения необходимой исходно-разрешительной документации, а так же сроки пролонгации.**

**Перечень проектно-сметной документации**

При заполнении данного раздела отчёта, перечень объектов должен соответствовать разрешению на строительство и заключению экспертизы, и перечню объектов согласно бюджету принятому УОБ.

Наличие проектно-сметной документации указывается в процентах от полного объема.

**Таблица 1.2**

| **Площадка/подобъект** | **Объём разработанной документации, % от полного комплекта** | | | | | | **Примечание** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Стадия «П»** | **Экспертиза ПСД** | **Стадия «РД»** | **Локальные сметы** | **Разработчик ПСД (наименование и реквизиты договора)** | |
| **1 этап строительства (Маслоцех, приемка, склад маслоцеха)** | | | | | | | |
| Отделение приемки / мойки молоковозов |  |  |  |  |  |  | |
| CIP мойка |  |  |  |  |  |  | |
| Помещение хранения сырых сливок |  |  |  |  |  |  | |
| Помещение хранения пастеризованных сливок |  |  |  |  |  |  | |
| Склад ингредиентов |  |  |  |  |  |  | |
| Маслоцех. Производство масла. |  |  |  |  |  |  | |
| Маслоцех. Групповая упаковка коробки. |  |  |  |  |  |  | |
| Склад закалки масла |  |  |  |  |  |  | |
| Помещение обслуживания клапанов гребенки сырого молока |  |  |  |  |  |  | |
| **и т.д.……….** |  |  |  |  |  |  | |
| **и т.д.……….** |  |  |  |  |  |  | |

**Вывод:**

**1. Указываются отсутствующие разделы проектно-сметной документации.**

**2. Описываются риски реализации проекта, связанные с отсутствием полного пакета проектно-сметной документации.**

**3. Указываются планируемые сроки получения необходимого комплекта проектно-сметной документации.**

**Наличие и обновление лицензий/свидетельств СРО/ допусков на соответствующие виды деятельности.**

**Анализ свидетельств СРО основных участников строительства**

**Таблица 1.3**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Участник строительства, реквизиты свидетельства СРО** | **Вид выполняемых работ и стоимость по каждому заключенному договору** | **Вид работ указанный в СРО и максимальная сумма, на которую можно заключать договор (тыс. руб.)** | **Соответствие свидетельства СРО выполняемым работам, максимальной сумме договора** |
| **1** |  |  |  | Соответствует/несоответствует |
| **2** |  |  |  |  |
| **3** |  |  |  |  |
| **4** |  |  |  |  |
| **5** |  |  |  |  |

**Вывод:**

**1. Указываются отсутствующие лицензии/свидетельств а СРО/ допуски на соответствующие виды деятельности.**

**2.** **Производится оценка влияния отсутствия лицензий/свидетельств СРО/разрешений на возможность и сроки реализации проекта.**

**Анализ технических условий на присоединение (подключение) объекта к объектам инженерного обеспечения. Наличие лимитов, точек подключения, дополнительных затрат.**

**Таблица 1.4**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование ТУ(реквизиты документа)** | **Мероприятия, которые необходимо выполнить Заявителю/Заказчику согласно ТУ** | **Мероприятия, которые необходимо выполнить сетевой организации согласно ТУ** | **Лимит подключения** | | | | | **Срок действия ТУ,**  **достаточность/недостаточность для реализации проекта** | **Краткое описание статуса исполнения ТУ (этапов ТУ, основных обязательств)** |
| **в соотв. с тех.условиями** | **в соотв. с ПД** | | **Соответствие тех. условий ПД/РД** | |
| ***Водоснабжение*** | | | | | | | | | | |
| 1 | ТУ на подключение к центральной системе водоснабжения |  |  |  |  | | |  |  |  |
| ***Канализация*** | | | | | | | | | | |
| 2 | ТУ на работу сетей канализации |  | - |  | |  | |  |  |  |
| ***Водоотведение*** | | | | | | | | | | |
| 3 | ТУ на присоединение к городской системе водоотведения поверхностного стока |  |  |  | |  | |  |  |  |
| ***Телефонизация*** | | | | | | | | | | |
| 4 | ТУ на телефонизацию нового строительства |  |  |  | |  | |  |  |  |
| ***Теплоснабжение*** | | | | | | | | | | |
| 5 | ТУ на отключение тепловых сетей сносимого здания и ликвидацию ИТП |  |  |  | |  | |  |  |  |
| ***Электроснабжение*** | | | | | | | | | | |
| 6 |  |  |  |  | |  | |  |  |  |
| ***Присоединение к автомобильной дороге*** | | | | | | | | | | |
| 7 |  |  |  |  | |  | |  |  |  |
| ***Разрешение на сброс загрязняющих веществ на рельеф местности*** | | | | | | | | | | |
| 8 |  |  |  |  | |  | |  |  |  |
|  | и т.д……… |  |  |  | |  | |  |  |  |

**Вывод:**

**1. Указываются отсутствующие ТУ.**

**2.Оценивается достаточность выделенных лимитов по ТУ для своевременного ввода объекта в эксплуатацию в срок указанный в решении УОБ.**

**2. Описываются риски реализации проекта, связанные с отсутствием ТУ.**

**3. Указываются планируемые сроки получения необходимых ТУ.**

**4. Проводится оценка дополнительных затрат, связанных с получением необходимых ТУ.**

**Таблица 1.5**

**Анализ технологических решений:**

| **№ п/п** | **Параметры подобъектов\* в соответствии с договором генподряда/ договором подряда/ коммерческим предложением/ сметной документации** | | **Наименование технологического оборудования** | **Реквизиты договора поставки/ коммерческого предложения/ сметы по технологическому оборудованию** | **Параметры подобъектов\* в соответствии с проектной документацией (ПД)** | | **Наименование технологического оборудования в соответствии с ПД** | **Шифр чертежа раздела ПД по технологическому оборудованию** | **Соответствие оборудования/ подобъекта принятым в ПД технологическим решениям** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Конструктивные решения** | **Площадь, м2** | **Конструктивные решения** | **Площадь, м2** |
| **Наименование подобъекта\*** | | | | | | | | | **\*\*** |
| **1** | Фундаменты – …;  Ограждающие конструкции – …;  Каркас – …;  Кровля – … |  |  |  | Фундаменты – …;  Ограждающие конструкции – …;  Каркас – …;  Кровля – … |  |  |  | **\*\*\*** |
| **2** |  |  |  |  | **\*\*\*** |
| **…** |  |  |  |  | **\*\*\*** |
| **Наименование подобъекта\*** | | | | | | | | | **\*\*** |
| **1** |  |  |  |  |  |  |  |  | **\*\*\*** |
| **…** |  |  |  |  | **\*\*\*** |

**\*указываются здания и сооружения в соответствии с проектной документацией в которых устанавливается оборудование**

**\*\*указывается о соответствии/не соответствии зданий и сооружений проектной документации**

**\*\*\* указывается о соответствии/не соответствии технологического оборудования проектной документации**

**Вывод о соответствии/не соответствии зданий и сооружений и технологического оборудования принятым в проектной документации технологическим решениям.**