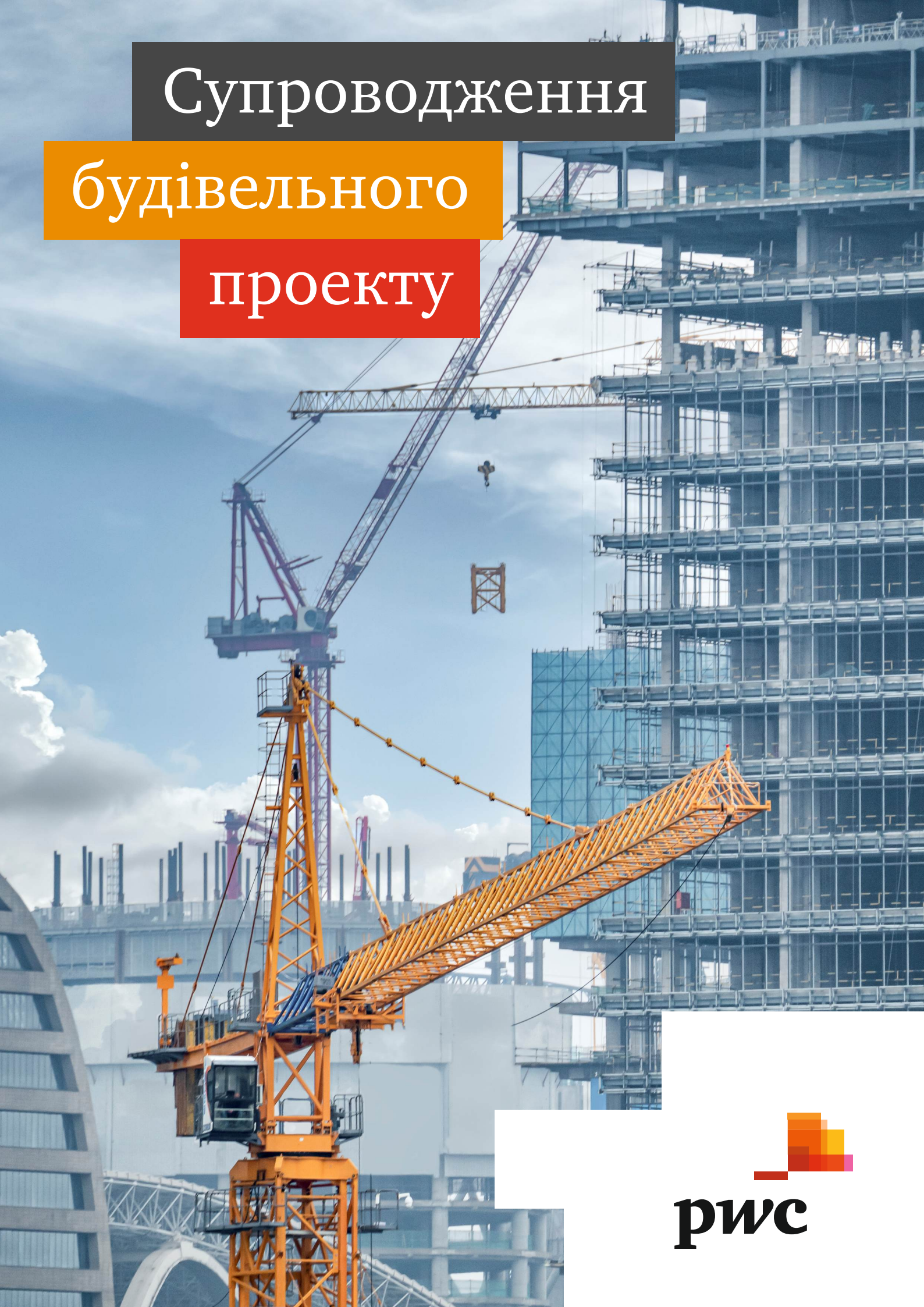


Супроводження будівельного проекту



pwc



Жоден проект будівництва не застрахований від ризиків, серед яких перевитрата бюджету, недотримання строків, незадовільна якість робіт, безпідставне завищення операційних витрат або конфлікти з генеральним підрядником або партнером з проекту.

Наші експерти надають клієнтам підтримку протягом усіх етапів реалізації проекту будівництва, від початкового техніко-економічного обґрунтування до комерційної експлуатації об'єкту. До складу нашої команди входять експерти з досвідом у сфері капітального будівництва, форензик, а також юридичних та податкових консультацій.

Наш більш ніж 20-річний досвід у секторі нерухомості та будівництва України свідчить про те, що професійний та практичний (з урахуванням реалій сьогодення) форензик та юридичний аналіз і консультації на максимально ранньому етапі проекту мають критично важливе значення для розуміння та усунення ризиків, а також будівництва, націленого на мінімізацію ризиків та економії витрат, зусиль і часу.



Аналіз ходу реалізації проекту

Контроль має забезпечуватися як у ході будівництва, так і після його завершення. Наші фахівці проведуть аналіз реалізації проекту, у тому числі перевірку фактичних результатів у порівнянні з передбаченим проектом обсягом робіт, а також аналіз вартості робіт з метою виявлення розбіжностей у порівнянні з понесеними витратами. Також вони проаналізують процедури відбору підрядника для визначення пов'язаних компаній і оцінки потенційних збитків.

- Юридична перевірка дотримання умов ліцензій та інших регуляторних вимог генеральним підрядником (іншими підрядниками/субпідрядниками)



Аналіз доцільності початку будівництва

До початку будівництва важливо переконатися у дотриманні вимог законодавства і регуляторів та у врахуванні у контракті на будівництво ключових потенційних ризиків (наприклад, значних затримок, перевитрат бюджету, банкрутства генерального підрядника тощо). Наші експерти допоможуть вам визначити обмеження на ведення будівництва та проведуть комплексний юридичний аналіз умов будівельних контрактів, що забезпечить ефективний запуск проекту та його подальшу реалізацію в оптимальному напрямку.

- Юридичний аналіз історії Об'єкту (у разі реставрації/реконструкції) та/або історії земельної ділянки з точки зору потенційного негативного впливу на будівництво
- Юридичний аналіз містобудівної документації у частині законності поточного місця

розташування та параметрів Об'єкту (зокрема його цільового використання, площі тощо), виявлення потенційних ризиків, консультації щодо їх мінімізації

- Перевірка культурного спадку (Об'єкту та/або земельної ділянки, охоронних зон тощо), виявлення потенційних ризиків, консультації щодо їх мінімізації
- Юридичний аналіз інвестиційної структури об'єкту та її подальша оптимізація
- Аналіз наявності обтяжень, прав третіх сторін на Об'єкт та земельну ділянку, на якій він будується, виявлення потенційних ризиків, консультації щодо їх мінімізації
- Юридичний аналіз умов будівельного контракту з точки зору оптимального будівництва Об'єкту та введення його в експлуатацію, дотримання нормативно-правових вимог, інтересів Клієнта; визначення сумнівних положень (з урахуванням зазначеного вище) та консультації щодо їх вилучення та внесення змін і доповнень

- Юридичний аналіз проекту та дозвільної документації, отриманої до поточного етапу будівництва, на повноту, виконання вимог законодавства тощо, визначення найважливіших юридичних недоліків/недоробок, які можуть вплинути на подальше будівництво, введення в експлуатацію та експлуатацію Об'єкту
- Аналіз ступеня готовності об'єкту будівництва
- Моніторинг документів, що підтверджують витрати, фактично понесені підрядником та включені до рахунку, виставленого ним клієнту до оплати
- Аналіз звітів підрядника клієнту на предмет правильності, повноти та послідовності

- Візуальний аналіз виконаних робіт на дотримання проектної та нормативно-технічної документації
- Аналіз бухгалтерського обліку та робота з приписами регулюючих органів
- Юридичний аналіз (due diligence) Об'єкту та земельної ділянки, на якій він будується, прав забудовника/третіх сторін на них, виявлення потенційних ризиків, консультації щодо їх мінімізації
- Аналіз технічної документації на введення Об'єкту в експлуатацію у відповідності до законодавства України, виявлення потенційних ризиків, консультації щодо їх мінімізації



Аналіз затримок у реалізації проекту

Недотримання строків та перевитрати бюджету можуть бути спричинені багатьма факторами, від незадовільного планування до непередбачених змін умов будівництва. Наші експерти допоможуть вам чітко визначити причини недотримання графіку та оцінити їх вплив на витрати та реалізацію проекту для формування підходу до попередження недотримання строків у майбутньому.

Визначення причин збільшення строків / бюджету будівництва та аналіз їх значимості:

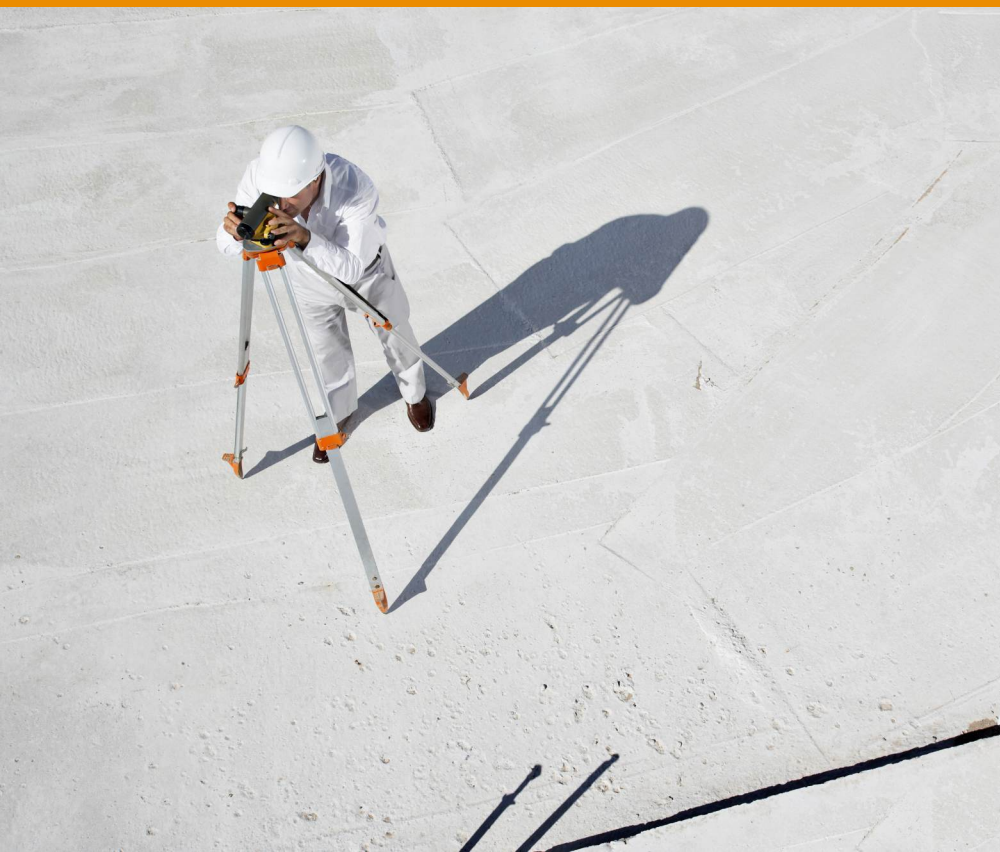
- ретроспективний аналіз затримок будівельно-монтажних робіт у минулому
- визначення прогнозованих затримок у майбутньому
- розробка програм прискорення будівельно-монтажних робіт



Супроводження у вирішенні спорів

Наші експерти мають унікальний досвід аналізу критичних факторів, які стають причиною затримок реалізації проекту, негативно впливають на управління ним або викликають аналогічні спори. У разі внесення змін та доповнень в умови контракту, які потребують аналізу, ми роз'яснюємо нашим клієнтам зміни у запланованих показниках проекту та оцінюємо їх вплив на його фінансові результати.

- Юридичний аналіз нерегульованих спорів стосовно Об'єкту, у тому числі їх потенційного впливу на ключові дозволи/ліцензії або права на Об'єкт чи земельну ділянку, на якій він будується
- Аналіз позовів, поданих генеральним підрядником/субпідрядниками стосовно дотримання технічних умов
- Розробка відповідей на подані позови
- Розробка технічного компонента для цілей подання позовів проти генерального підрядника/субпідрядника у зв'язку з недотриманням встановленого обсягу робіт, несвоєчасним поданням звітів, форс-мажорними обставинами тощо
- Аналіз та кількісна оцінка збитків внаслідок порушення умов контракту, його розірвання, професійної недобросовісності, припинення робіт, виконання обов'язкових замовлень на закупівлю та впровадження процедури закупівель в межах будівництва
- Свідчення у ролі експерта





Форензик-розслідування

Залучення підрядників та субпідрядників, агентів, встановлення договірних відносин та отримання дозволів від державних органів може супроводжуватися високим рівнем ризику шахрайства у ході будівництва. До складу нашої команди входять досвідчені технічні спеціалісти та форензик-експерти, які допоможуть вам у розслідуванні підозрілої діяльності.

- Аналіз наявності витрат, не пов'язаних з реалізацією проекту, на підставі вивчення первинної технічної та бухгалтерської документації.
- Аналіз відсутності подвійного подання сум на оплату, вартості виконаних робіт та матеріалів

- Аналіз документів, що підтверджують витрати, фактично понесені підрядником та включені до рахунку, виставленого до оплати клієнтом
- Аналіз відповідності основних характеристик використаних матеріалів, виробів, складових, механізмів та обладнання вимогам проектної і робочої документації
- Візуальний аналіз виконаних робіт на дотримання проектної та технічної документації
- Аналіз цільового характеру витрат у сумі робіт та матеріалів, поданих на оплату

- Аналіз відповідності видів та обсягів робіт і матеріалів, заявлених в актах, проектній і робочій документації, фактично виконаним/поставленим обсягам, умовам укладених контрактів тощо
- Юридичний аналіз кримінальних проваджень проти керівництва Проекту або Об'єкту, виявлення потенційних ризиків, консультації щодо їх мінімізації
- Збір та вивчення інформації з відкритих джерел та пристроїв (зокрема, ноутбуків, смартфонів тощо), спрямоване на виявлення потенційних зв'язків між підрядником будівельних робіт та керівництвом підрозділу, відповідального за будівництво



Контактні особи

вул. Жилианська, 75
01032, Київ

pwc.com/ua

Наша місія у PwC – це побудова довіри у суспільстві та вирішення важливих проблем. Ми – це мережа компаній у 155 країнах світу. Наша команда налічує понад 284 000 людей, які надають якісні послуги у сферах аудиту, консалтингу та оподаткування. Ви можете знайти більше інформації про нас та поділитися з нами тим, що має значення саме для вас, на сайті: www.pwc.com Зверніть увагу, що бренд PwC об'єднує мережу фірм, кожна з яких є окремою юридичною особою. Для більш детальної інформації перегляньте, будь ласка, розділ: www.pwc.com/structure

© 2021 PwC. Усі права захищені.



Андрій Третяк CFE, CISA

Керівник практики Форензик

andrey.tretyak@pwc.com
+38050 352 9870



Ольга Балицька

Керівник практики нерухомості

olga.balytska@pwc.com
+38050 311 3989