

АКТ

о результатах контроля за соблюдением концессионером - ООО «Школа на Юго-Востоке Калининграда» условий концессионного соглашения от 22.04.2022 № 20/дг о финансировании, проектировании, строительстве и эксплуатации объекта образования (общеобразовательная школа на 1101 место) в Юго-Восточном жилом районе г. Калининграда

г. Калининград

31.07.2023г.

По адресу/адресам: 1) Строительная площадка Объекта: «Строительство объекта образования (общеобразовательная школа на 1101 мест) в Юго-Восточном жилом районе г. Калининграда, по ул. Левитана»;

2) г. Калининград, ул. В. Котика, 4-10, адрес места нахождения МБУ «Управление капитального строительства» (далее – МБУ «УКС»);

3) г. Калининград, пл. Победы, 1, адрес места нахождения Комитета городского хозяйства и строительства администрации городского округа «Город Калининград» (далее – КГХиС)

были проведены внеплановые мероприятия контроля в отношении ООО «Школа на Юго-Востоке Калининграда» ИНН 7707451716 – концессионера по концессионному соглашению от 22.04.2022 № 20/дг о финансировании, проектировании, строительстве и эксплуатации объекта образования (общеобразовательная школа на 1101 место) в Юго-Восточном жилом районе г. Калининграда» (далее – концессионное соглашение) на основании приказа КГХиС от 27.07.2023 г. № П-КГХиС-152.

Проверяемый период проверки:

с 12.01.2023г. (дата получения концессионером разрешения на строительство Объекта) по 31.07.2023г. (дата окончания проведения мероприятий контроля)

Органы, юридические лица,

уполномоченные концедентом

на проведение контроля в соответствии с распоряжением администрации городского округа «Город Калининград» от 08.07.2022 № 179-р «О порядке осуществления отдельных прав и обязанностей концедента в процессе реализации концессионного соглашения от 22.04.2022 № 20/дг «О финансировании, проектировании, строительстве и эксплуатации объекта образования (общеобразовательная школа на 1101 место) в Юго-Восточном жилом районе г. Калининграда» (в последующих редакциях) (далее – Распоряжение № 179-р):

- 1) КГХиС в лице:
 - и.о. председателя комитета Маштакова В.А.,
 - начальника отдела координации строительства комитета Миняева А.В.
- 2) МБУ «УКС» в лице:
 - директора учреждения Бартоша Р.Т.,
 - заместителя директора учреждения по строительству Вилигжаниной Л.К.,
 - начальника отдела жилищно-социального строительства учреждения Сазоновой О.Н.,
 - ведущего инженера по надзору за строительством отдела жилищно-социального строительства учреждения Савченко Т.А.

При проведении проверки присутствовали:

- инженер по строительному контролю ООО «Стройконтроль» Троян И.Н.;
- начальник строительства субподрядчика ООО «Аэрокард – Калининград» Сытько Б.Н.

Объект контроля (Объект, документация, относящаяся к деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, результаты условий концессионного соглашения):

- Строительная площадка Объекта: «Строительство объекта образования (общеобразовательная школа на 1101 место) в Юго-Восточном жилом районе г. Калининграда, по ул. Левитана»;

- отчеты концессионера (вх. № 3-1103-орг от 03.04.2023г., вх. № 3-2504-орг от 06.07.2023г.);

- проектная документация на объект соглашения (вх. № 3-1579-орг от 03.05.2023г., исх. № и-КГХиС-9175 от 31.05.2023г.)

- график производства работ (вх. № в-КГХиС-1686 от 10.03.2023г., исх. № и-КГХиС-3598 от 13.03.2023г.)

Предмет контроля (исполнение концессионером обязательств по концессионному соглашению):

- 1) пункт 5 концессионного соглашения;
- 2) подпункт в (1) пункта 1.3 концессионного соглашения;
- 3) подпункт б (1, 2, 7, 8) пункта 1.5 концессионного соглашения;
- 4) пункт 2.3 концессионного соглашения
- 5) Приложение 5 (Порядок взаимодействия Сторон на стадии Создания) концессионного соглашения.

В ходе проведения контроля установлено:

1) В процессе исполнения концессионного соглашения произошло изменение наименования концессионера с ООО «Тринадцатая концессионная компания «Просвещение» на ООО «Школа в Юго-Восточном жилом районе г. Калининграда» (письмо о смене наименования вх. № 3-2466-орг от 04.07.2023).

2) По результатам осмотра Объекта 28.07.2023г. (Акт по результатам контрольного мероприятия от 28.07.2023) текущая ситуация на Объекте:

Концессионер приступил к строительству после получения разрешения на строительство объекта соглашения от 12.01.2023г. №39-15-010-2023. В настоящее время ведутся земляные работы по устройству котлована, фундаментов, стен подвала в осях А-К, К-С, С-Я/2, а также по устройству дренажа, внутривозрадных сетей водопровода, канализации. Приступили к работам по монтажу плит перекрытий и устройству каркаса колон.

| № п/п согласно графику СМР | Наименование видов работ | План | Факт* |
|----------------------------|-------------------------------------|------|-------|
| 8 | Подготовительные работы | 100% | 100% |
| 8.1 | Снос зеленых насаждений | 100% | 100% |
| 9.1. | Устройство фундамента | | |
| 9.1.1 | Земляные работы | 100% | 95% |
| 9.1.2 | Устройство фундаментов в осях А-К | 100% | 98% |
| 9.1.3 | устройство фундаментов в осях К-С | 100% | 98% |
| 9.1.4 | Устройство фундаментов в осях С-Я/2 | 100% | 100% |
| 9.1.5 | Стены подвала | 100% | 78% |
| 9.1.6 | Перегородки | 100% | 0% |
| 9.1.7 | Перекрытия | 100% | 0,5% |
| 9.2 | Монтаж каркаса | | |
| 9.2.1 | Стены и перегородки выше 0.000 | 100% | 0% |
| 9.2.2 | Балки и пояса монолитные | 100% | 0% |
| 9.2.3 | Прогоны | 100% | 0% |

| | | | |
|-------|---------------------------------------|------|-----|
| 9.2.4 | Перекрытия | 100% | 0% |
| 9.2.5 | Лестницы | 100% | 0% |
| 9.2.6 | Шахты лифта | 100% | 0% |
| 9.2.7 | Фермы, балки, прогоны металлические | 100% | 0% |
| 9.2.8 | Входы в подвал | 100% | 5% |
| 9.2.9 | Бассейн | 100% | 0% |
| 9.3. | Устройство кровли | | |
| 9.3.1 | Плоская кровля | 100% | 0% |
| 9.3.2 | Скатная кровля | 100% | 0% |
| 9.4 | Устройство стен и перегородок | 98% | 0% |
| 9.5 | Заполнение проемов | | |
| 9.5.1 | Оконные проемы | 95% | 0% |
| 9.5.2 | Дверные проемы | 95% | 0% |
| 9.6 | Фасады | 65% | 0% |
| 9.7 | Внутренняя отделка помещений | 35% | 0% |
| 9.7.1 | Штукатурка стен и потолков | 35% | 0% |
| 9.7.2 | Окраска стен и потолков | 25% | 0% |
| 9.7.3 | Облицовка стен плиткой | 15% | 0% |
| 9.8 | Внутренний водопровод | 50% | 0% |
| 9.9 | Внутренняя канализация | 49% | 0% |
| 9.10 | Электроосвещение | 44% | 0% |
| 9.11 | Электросиловое оборудование | 68% | 0% |
| 9.12 | Вентиляция | 40% | 0% |
| 9.13 | Вентиляция противодымная | 30% | 0% |
| 9.14 | Отопление | 48% | 0% |
| 9.20 | Индивидуальный тепловой пункт | 97% | 0% |
| 9.21 | Пожарная безопасность | 28% | 0% |
| 9.29 | Монтаж лифтов | 30% | 0% |
| 10.1 | Наружные сети электроосвещения | 100% | 0% |
| 10.2 | Внутриплощадочные сети водоснабжения | 80% | 25% |
| 10.3 | Внутриплощадочные сети водоотведения | 80% | 10% |
| 10.4 | Конструктивные решения. Жироуловитель | 100% | 0% |
| 10.5 | Монтаж жироуловителя | 100% | 0% |
| 10.6 | Наружные сети теплоснабжения | 98% | 0% |
| 10.7 | Тепловые сети. Строительная часть. | 100% | 0% |

Техническая готовность объекта согласно графику выполнения работ должна составлять 52 %, фактически выполнено, но не предъявлено работ на 10 %, что свидетельствует об отставании от утвержденного графика производства работ.

3) По состоянию на 28.07.2023 концессионером не устранены ранее допущенные нарушения концессионного соглашения:

- не передана в полном объеме проектная, сметная и рабочая документация;
- не представлены акты на скрытые работы на устройство котлована, освидетельствование основания котлована для заложения фундаментов, устройства песчаной и бетонной подготовки под фундаменты, арматурные каркасы, сетки и закладные детали для монолитных железобетонных конструкций, на опалубку, устройство сборного ленточного фундамента и стен подвала, бетонирование монолитных заделок, гидроизоляция фундаментов и стен подвала, оформленные в соответствии с РД-11-02-2006.

4) Подпунктом «в» пункта 2.1. раздела «Предварительные условия Начала Строительства» концессионного соглашения предусмотрено следующее условие: «Концессионер имеет право приступить к Строительству исключительно после выполнения Сторонами каждого из Предварительных условий Начала Строительства, перечисленных в настоящем пункте: в) согласование концедентом проектной документации, получение Концессионером положительного заключения Государственной экспертизы, в том числе заключения о достоверности сметной документации строительства Объекта соглашения».

По состоянию на 28.07.2023 условия подпункта «в» пункта 2.1. концессионером не исполнены. Концессионер приступил к строительству по проектной документации, находящейся на проверке в Государственной экспертизе.

5) В соответствии с пунктом «7.1. Взаимодействие сторон при строительстве» приложения 5 к концессионному соглашению «Не реже 1 (одного) раза в квартал с момента получения разрешения на строительство Концессионер в рамках осуществления Концедентом контроля за исполнением соглашения направляет Концеденту отчеты Концессионера о создании Объекта соглашения с приложением подготовленного Генеральным подрядчиком или иным Привлеченным лицом акта (актов) о приемке выполненных на Объекте Соглашения за соответствующий период строительно-монтажных работ по форме № КС-2 и справки (справок) о стоимости выполненных работ и затрат по форме № КС-3 на согласование Концеденту, а также сведения о ходе выполнения строительно-монтажных работ в рамках строительства» (далее – отчет, отчеты).

Концессионером в адрес КГХиС были представлены на согласование составленные формально и не соответствующие условиям концессионного соглашения отчеты и пояснения (вх. № 3-1103-орг от 03.04.2023г., вх. № в-КГХиС-2679 от 14.04.2023г., вх. № 3-2504-орг от 06.07.2023г.), в ответ на которые КГХиС концессионеру направлены отказы в согласовании и замечания (исх. № и-ГКХиС-5561 от 07.04.2023г., исх. № и-КГХиС-11803 от 12.07.2023г.). По состоянию на 28.07.2023 отчеты с устраненными замечаниями в МБУ «УКС» концессионером не представлены.

6) Одновременно в ходе контрольных мероприятий выявлены нарушения строительных норм и правил при производстве строительно-монтажных работ на Объекте:

1. В нарушение п. 6.2.24 СП 70.133330.2012 «Свод правил. Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87» технологические отверстия в блоках и вертикальные стыки между блоками ФБС не заполнены цементным раствором.

2. В нарушение п. 5.18 приложения X СП 70.33330.2012 «Свод правил. Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87» на монолитных участках имеются наплывы бетона и раковины более 20 мм.

3. Соединения арматуры в колоннах не соответствуют проектному решению.

4. На объекте отсутствует разработанный подрядчиком проект производства работ (ППР).

5. Строительной техникой нарушено щебеночное основание теннисного корта.

6. В нарушении СП 48.13330.2019 «Свод правил. Организация строительства. СНиП 12-01-2004» при складировании железобетонных изделий на строительной площадке отсутствуют подкладки.

7. На некоторых участках в монолитных конструкциях блоков стен подвала некачественно уплотнен бетон.

Выводы по результатам проведения контроля:

1. Концессионером нарушены следующие пункты концессионного соглашения:

1) Подпункт в пункта 2.1 Приложения 5 концессионного соглашения:

Концессионер приступил к строительству Объекта без согласования концедентом проектной документации, получение концессионером положительного заключения Государственной

Экспертизы, в том числе заключения о достоверности определения сметной стоимости строительства Объекта Соглашения.

2) Пункт 7.2 Приложения 5 Концессионного соглашения:

Исполнительная документация (акты на скрытые работы, паспорта, сертификаты, лабораторные испытания, геодезические и исполнительные съемки, и т.д.) на предъявленные в Отчете выполненные работы (устройство котлована, освидетельствование основания котлована для заложения фундаментов, устройства песчаной и бетонной подготовки под фундаменты, арматурные каркасы, сетки и закладные детали для монолитных железобетонных конструкций, на опалубку, устройство сборного ленточного фундамента и стен подвала, бетонирование монолитных заделок, гидроизоляция фундаментов и стен подвала) Концессионером не представлены.

Позиции, наименование работ и количество в актах о приемке выполненных работ № 1 по разработке котлована за период с 15.03.2023 по 11.05.2023, № 1 по устройству фундаментов и стен подвала за период 24.04.2023 по 20.05.2023 не соответствуют локальным сметам, представленным в электронном виде в рабочем порядке.

В актах о приемке выполненных работ по форме № КС-2 и справках о стоимости выполненных работ и затрат по форме № КС-3 заказчиком указано ООО СК «Столица Приволжья». Согласно договору генподряда № 7/07-СП-ДГП от 21.07.2022 на выполнение строительно-монтажных работ заказчиком по объекту является ООО «Школа на Юго-Востоке Калининграда», генеральным подрядчиком - ООО СК «Столица Приволжья».

3) Пункт 7.5 Приложения 5 Концессионного соглашения:

На повторное согласование не представлены скорректированные в соответствии с замечаниями КГХиС отчеты концессионера о создании Объекта соглашения.

2. Рекомендации по устранению выявленных нарушений:

Концессионеру:

1) в срок до 10 августа 2023г. получить положительное заключение Государственной Экспертизы, в том числе заключение о достоверности определения сметной стоимости строительства Объекта Соглашения;

2) в срок до 25 августа 2023г. согласовать с концедентом проектную документацию;

3) в срок до 30 августа 2023г. представить МБУ «УКС» и КГХиС утверждённую рабочую документацию;

4) в срок до 30 августа 2023г. представить на согласование концеденту отчеты концессионера о создании Объекта соглашения за 1 и 2 кварталы 2023г., с приложением подготовленного генеральным подрядчиком или иным привлеченным лицом акта (актов) о приемке выполненных на Объекте соглашения за соответствующий период строительно-монтажных работ по форме № КС-2 и справки (справок) о стоимости выполненных работ и затрат по форме № КС-3, кроме того, для оценки концедентом выполненных работ, представить на рассмотрение концеденту исполнительную документацию, а также сведения о ходе выполнения строительно-монтажных работ в рамках строительства;

5) в срок до 20 августа 2023г. устранить выявленные нарушения строительных норм и правил при производстве строительно-монтажных работ на объекте.

Концеденту:

1) разместить настоящий акт о результатах контроля на сайте администрации городского округа «Город Калининград»;

2) рассмотреть возможность применения к концессионеру мер ответственности в соответствии с условиями концессионного соглашения и действующим законодательством;

3) направить настоящий акт о результатах контроля в адрес концессионера.

Прилагаемые к акту контроля документы:

1. Приказ КГХиС от 27.07.2023г. № п-КГХиС-152, на 6 листах;

2. Распоряжение администрации городского округа «Город Калининград» от 08.07.2023г. №179-р, на 2 листах;

3. Отчет концессионера о создании объекта соглашения за I квартал 2023г., вх. № 3-1103-орг от 03.04.2023г., на 145 листах;
4. Отчет концессионера о создании объекта соглашения за II квартал 2023г., вх. № 3-2504-орг от 06.07.2023г., на 27 листах;
5. Проектная документация на объект соглашения, вх. № 3-1579-орг от 03.05.2023г., 12 разделов;
6. Отказ в согласовании проектной документации на объект соглашения, исх. № и-КГХиС-9175 от 31.05.2023г., на 30 листах;
7. График производства работ по объекту соглашения, вх. № в-КГХиС-1686 от 10.03.2023г., на 2 листах;
8. Письмо о рассмотрении графика производства работ и указанием на наращивание темпов производства работ концессионером, исх. № и-КГХиС-3598 от 13.03.2023г., на 1 листе;
9. Письмо о смене наименования концессионера, вх. № 3-2466-орг от 04.07.2023г., на 4 листах;
10. Акт по результатам контрольного мероприятия от 28.07.2023г., на 4 листах;
11. Отказ в согласовании отчета концессионера о создании объекта соглашения за I квартал 2023г., исх. № и-КГХиС-5561 от 07.04.2023г., на 2 листах;
12. Пояснение концессионера по представленному отчёту за I квартал 2023г., вх. № в-КГХиС-2679 от 14.04.2023г., на 3 листах;
13. Отказ в согласовании отчета концессионера о создании объекта соглашения за II квартал 2023г., исх. № и-КГХиС-11803 от 12.07.2023г., на 2 листах.

Подписи лиц, проводивших контроль:
от КГХиС:

И.о. председателя комитета

В.А. Маштаков

Начальник отдела координации
строительства комитета
от МБУ «УКС»:

А.В. Миняев

Директор учреждения

Р.Т. Бартош

Заместитель директора
по строительству учреждения

Л.К. Вилигжанина

Начальник отдела
жилищно-социального
строительства учреждения

О.Н. Сазонова

Ведущий инженер по надзору
за строительством отдела
жилищно-социального
строительства

Т.А. Савченко

Б.В. Соловьев

М.А. Троян

Подготовил:

| | | | |
|---|--|-------------|--|
| Начальник отдела координации строительства КГХиС |  | А.В. Миняев | |
|---|--|-------------|--|

Согласовано:

| Должность | Подпись | Инициалы, фамилия | Дата |
|--|---|-------------------|------|
| Консультант-юрист финансово-экономического отдела финансового управления КГХиС |  | А.В. Шеремет | |
| Главный специалист-юрист финансово-экономического отдела финансового управления КГХиС |  | Н.А. Михайлова | |

Рассылка:

| № | Наименование получателя | Кол. экз. | Почтовый адрес (при необходимости) |
|----|---|-----------|--|
| 1. | МБУ «УКС» | 1 | 236036, г. Калининград, ул. В.Котика, д. 4-10 |
| 2. | ООО «Школа в Юго-Восточном жилом районе г. Калининграда» | 1 | 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, строение 3, этаж 4, помещение I, комната 23 (часть) |