

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

25.10.2023г.

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 17.10.2023 г. № П-КГХиС-211.

Проверяемый период проверки:

с 01.07.2023г. (дата начала III квартала 2023 года)

по 25.10.2023г. (дата окончания проведения мероприятий контроля в соответствии с приказом)

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:

- заместителя главы администрации, председателя комитета городского хозяйства и строительства Борисова В.Б.,

- начальника отдела координации строительства комитета Миняева А.В.

2) МБУ «УКС» в лице:

- директора учреждения Савельева С.М.,

- 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»;

- отчет концессионера (вх. № 3-3839-орг от 11.10.2023);

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

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

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) По результатам осмотра Объекта 20.10.2023 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 следующие работы: обратная засыпка пазух котлована, гидроизоляция фундаментов, устройство полов в подвале, кладка перегородок в подвале, кладка стен 1-го этажа, монтаж каркаса колонн 1-го этажа, бетонирование колонн, армирование монолитного пояса 1-го этажа, прокладка внутриплощадочных сетей канализации, наружных сетей дождевой канализации, разработка траншей и прокладка сетей электроснабжения и наружного освещения.

№ 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%	96%
9.1.2	Устройство фундаментов в осях А-К	100%	100%
9.1.3	устройство фундаментов в осях К-С	100%	100%
9.1.4	Устройство фундаментов в осях С-Я/2	100%	100%
9.1.5	Стены подвала	100%	96%
9.1.6	Перегородки	100%	90%
9.1.7	Перекрытия	100%	98%
9.2	Монтаж каркаса:		
9.2.1	Стены и перегородки выше 0.000	100%	10%
9.2.2	Балки и пояса монолитные	100%	1%
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%	70%
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	100%	0%
9.5	Заполнение проемов		
9.5.1	Оконные проемы	100%	0%
9.5.2	Дверные проемы	100%	0%
9.6	Фасады	100%	0%
9.7	Внутренняя отделка помещений	91%	0%
9.7.1	Штукатурка стен и потолков	91%	0%
9.7.2	Окраска стен и потолков	90%	0%
9.7.3	Облицовка стен плиткой	88%	0%
9.7.4	Полы линолеум	100%	0%
9.7.5	Полы плитка	100%	0%
9.7.6	Полы паркетная доска	100%	0%
9.8	Внутренний водопровод	100%	0%
9.9	Внутренняя канализация	100%	8%
9.10	Электроосвещение	100%	0%
9.11	Электросиловое оборудование	100%	0%
9.12	Вентиляция	92%	0%
9.13	Вентиляция противодымная	90%	0%
9.14	Отопление	100%	0%
9.15	Система охранная телевизионная	87%	0%
9.16	Охранная сигнализация	85%	0%
9.17	Сети связи внутренние	88%	0%
9.18	Технологическое оборудование	86%	0%
9.18.1	Монтируемое	86%	0%
9.18.2	Немонтируемое	80%	0%
9.19	Монтаж лифтов	100%	0%
9.20	Индивидуальный тепловой пункт	100%	0%
9.21	Пожарная безопасность	100%	0%
9.22	Автоматическая пожарная сигнализация	86%	0%
9.23	Система автоматизации общеобменной вентиляции	82%	0%
10.1	Наружные сети электроосвещения	100%	3%
10.2	Внутриплощадочные сети водоснабжения	100%	80%
10.3	Внутриплощадочные сети водоотведения	100%	70%
10.4	Конструктивные решения. Жироуловитель	100%	0%
10.5	Монтаж жироуловителя	100%	0%
10.6	Наружные сети теплоснабжения	100%	90%

10.7	Тепловые сети. Строительная часть.	100%	90%
11.1	Вертикальная планировка	100%	0%
11.2	Устройство твердых покрытий	87%	0%
11.3	Устройство лотков	100%	0%
11.4	Озеленение	82%	0%
11.5	Ограждение	86%	0%
11.6	Малые архитектурные формы	68%	0%

Техническая готовность объекта согласно графику выполнения работ должна составлять 93%, фактически выполнено, но не предъявлено работ на 17,8%, что свидетельствует об отставании от утвержденного графика производства работ.

2) По состоянию на 25.10.2023 концессионером не устранены ранее допущенные нарушения концессионного соглашения:

- не передана в полном объеме проектная, сметная и рабочая документация;
- не представлена исполнительная документация в соответствии с РД-11-02-2006.

3) 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 проектной документации и результатов инженерных изысканий. По состоянию на 25.10.2023 условия подпункта «в» пункта 2.1. концессионером не исполнены. Концессионер приступил к строительству по проектной документации, находящейся на проверке в ФАУ «Главгосэкспертиза России».

4) 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 концедента представлен на согласование составленный формально и не соответствующий условиям концессионного соглашения отчет (вх. № 3-3839-орг от 11.10.2023), в ответ на которые КГХиС направлен отказ в согласовании и замечания (исх. и-КГХиС-18278 от 18.10.2023).

5) 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. Марка силикатного кирпича для кладки наружных и внутренних стен не соответствует ранее разработанной проектной документации.
5. Не выполнены работы по дренажу внутренних двориков, что ведет к заболачиванию грунтов от поверхностных осадков.
6. На некоторых участках в монолитных конструкциях колонн 1-го этажа некачественно уплотнен бетон.
7. Отсутствует разработанный подрядчиком проект производства работ (ППР) на монтаж бассейнов.
8. На объекте с сентября текущего года в нарушение статей 52,53 Градостроительного кодекса РФ лицом, осуществляющим строительство ООО СК «Столица Приволжья», не осуществляется строительный контроль в связи с отсутствием специалиста.

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, получения положительного заключения государственной экспертизы.
 - 2) Пункт 7.2 Приложения 5 Концессионного соглашения:
Исполнительная документация на предъявленные в отчете о создании объекта выполненные работы концессионером не представлены.
 - 3) Пункт 7.5 Приложения 5 Концессионного соглашения:
На повторное согласование не представлены откорректированные в соответствии с замечаниями КГХиС отчеты за 1 и 2 кварталы о создании Объекта соглашения.
2. Рекомендации по устранению выявленных нарушений:
Концессионеру:
 - 1) в срок до 15 ноября 2023 года согласовать с концедентом проектную документацию;
 - 2) в срок до 15 ноября 2023 года получить положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
 - 3) в срок до 15 декабря 2023 года представить концеденту утверждённую рабочую документацию;
 - 4) в установленные концессионным соглашением сроки представить на согласование концеденту отчеты концессионера о создании Объекта соглашения за 1,2 и 3 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 ноября 2023г. устранить выявленные нарушения строительных норм и правил при производстве строительно-монтажных работ на объекте.
 - 6) устранить нарушение статей 52,53 Градостроительного кодекса РФ по организации строительного контроля 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 17.10.2023г. № п-КГХиС-211, на 2 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 III квартал 2023г., вх. № 3-3839-орг от 11.10.2023г, на 6 листах;
4. Отказ в согласовании отчета концессионера о создании объекта соглашения за III квартал 2023г., исх. № и-КГХиС-18278 от 18.10.2023г., на 2 листах.

Подписи лиц, проводивших контроль:

от КГХиС:

Заместитель главы администрации,
председатель комитета
городского хозяйства и строительства


В.Б. Борисов

Заместитель председателя комитета
городского хозяйства и строительства


Р.Т. Бартош

Начальник отдела координации
строительства комитета


А.В. Миняев

от МБУ «УКС»:

Директор учреждения


С.М. Савельев

Начальник отдела
жилищно-социального
строительства учреждения


О.Н. Сазонова

Ведущий инженер по надзору
за строительством отдела
жилищно-социального
строительства



Т.А. Савченко

Подготовил:

Начальник отдела координации
строительства КГХиС


А.В. Миняев

Согласовано:

Должность	Подпись	Инициалы, фамилия	Дата
Заместитель председателя комитета городского хозяйства и строительства		Р.Т. Бартош	
Консультант-юрист финансово- экономического отдела финансового управления КГХиС		А.В. Шеремет	

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)