

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

05.04.2024

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

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, Концедент)

были проведены внеплановые мероприятия контроля в отношении ООО «Школа на Юго-Востоке Калининграда», ИНН 7707451716 (далее – Концессионер) – 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 06.03.2024 № п-КГХиС-62.

Проверяемый период проверки:

с 01.01.2024 (дата начала внепланового мероприятия контроля)

по 31.03.2024 (дата окончания проведения внепланового мероприятия 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» (далее – Распоряжение № 179-р):

1) КГХиС в лице:

- Заместителя главы администрации, председателя комитета городского хозяйства и строительства Маштакова В.А.
- заместителя председателя комитета городского хозяйства и строительства Бартоша Р.Т.
- начальника отдела координации строительства комитета Миняева А.В.

2) МБУ «УКС» в лице:

- директора учреждения Савельева С.М.,
- начальника отдела жилищно-социального строительства учреждения Позднякова В.И.,
- ведущего инженера по надзору за строительством отдела жилищно-социального строительства учреждения Савченко Т.А.

При проведении проверки присутствовали:

- инженер по строительному контролю ООО «Стройконтроль» Бусыгин А.В.

- инженер по строительному контролю ООО СК «Столица Приволжья» Каштанов Д.М.
- начальник участка ООО СК «Столица Приволжья» Кормосов И.Ю..

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

- строительная площадка Объекта;
- проектная документация на объект соглашения (вх. 4-185-орг от 23.01.2024, исх. и-КГХиС-1278 от 26.01.2024);
- график производства работ (вх. № 3-4340-орг от 20.11.2023).

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 текущая ситуация следующая:

Концессионер приступил к строительству после получения разрешения на строительство объекта соглашения от 12.01.2023 г. №39-15-010-2023. В настоящее время ведутся следующие работы: кладка стен и перегородок 2-го, 3-го, 4-го этажа, установка опалубки, армирование и бетонирование монолитного пояса 2-го, 3-го, 4-го этажа, устройство перекрытий над 2-м и 3-м этажами, устройство лестничных маршей, монтаж трубопроводов внутренних систем водоснабжения и канализации.

№ п/п согласно графику СМР	Наименование видов работ	План	Факт
2.	Земляные работы	100%	96%
6.	Стены подвала	100%	100%
7.	Перегородки	100%	90%
8.	Перекрытия	100%	98%
9.	Дренаж	100%	80%
10.	Полы подвал	100%	85%
11.1	Стены и перегородки выше отм. 0.000	100%	70%
11.2	Балки и пояса монолитные	100%	75%
11.3	Прогоны	100%	80%
11.4	Перекрытия	100%	70%
11.5	Лестницы	100%	60%
11.6	Шахты лифта	100%	60%
11.7	Фермы, балки, прогоны металлические	100%	0%
11.8	Входы в подвал	100%	70%
11.9	Бассейн	100%	70%
12.1	Устройство кровли (плоская)	100%	0%
12.2	Устройство кровли (скатная)	100%	0%
13.	Заполнение оконных проемов	100%	0%

14.	Заполнение дверных проемов	100%	0%
15.	Фасады	100%	0%
16.1	Штукатурка стен и потолков	100%	0%
16.2	Окраска стен и потолков	100%	0%
16.3	Облицовка стен плиткой	100%	0%
16.4	Полы линолеум	100%	0%
16.5	Полы плитка	100%	0%
16.6	Полы паркетная доска	100%	0%
17.	Внутренний водопровод	100%	3%
18.	Внутренняя канализация	100%	9%
19.	Электроосвещение	100%	0%
20.	Электросиловое оборудование	100%	0%
21.	Вентиляция	100%	0%
22.	Вентиляция противодымовая	100%	0%
23.	Отопление	100%	0%
24.	Система охранная телевизионная	100%	0%
25.	Охранная сигнализация	100%	0%
26.	Сети связи внутренние	100%	0%
27.	Технологическое оборудование монтируемое	90%	0%
28.	Технологическое оборудование не монтируемое	90%	0%
29.	Монтаж лифтов	100%	0%
30.	Индивидуальный тепловой пункт	100%	0%
31.	Пожарная безопасность	85%	0%
32.	Автоматическая пожарная сигнализация	90%	0%
33.	Система автоматизации общеобменной вентиляции	85%	0%
34.	Наружные сети электроосвещения	100%	3%
35.	Внутриплощадочные сети водоснабжения	100%	90%
36.	Внутриплощадочные сети водоотведения	100%	80%
37.	Конструктивные решения жироуловитель	100%	0%
38.	Монтаж жироуловителя	100%	0%
39.	Наружные сети теплоснабжения	100%	80%
40.	Тепловые сети. Строительная часть	100%	90%
41.	Вертикальная планировка	85%	30%
42.	Устройство твердых покрытий	55%	0%
43.	Устройство лотков	100%	0%
45.	Ограждение	55%	0%

Техническая готовность объекта согласно графику выполнения работ должна составлять 71,5%, фактически выполнено, но не предъявлено работ на 28,5 %, что свидетельствует об отставании от утвержденного графика производства работ.

2) 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. 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. в-КГХиС-1987 от 28.03.2024), в ответ на который КГХиС направлен отказ в согласовании и замечания (исх. и-КГХиС-6121 от 04.04.2024).

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

1. Соединения арматуры в колоннах не соответствуют проектному решению.
2. Фактически выполненные работы по монтажу блоков ФБС в некоторых местах не соответствуют проектному решению в части раскладки и количества блоков стен подвала.
3. Проложенные трубы сети К1 и К2 по маркировке не соответствуют проектному решению.
4. В помещениях с влажным микроклиматом стены выполнены из силикатного кирпича, что не соответствует проектному решению.
5. В нарушении п.п 9.1.12, п.п 9.2.4, п.п 9.2.5 СП 70.33330.2012 «Свод правил. Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87», при возведении каменных конструкциях 1-го этажа не обеспечен контроль за качеством кладки, толщина вертикальных швов кладки составляет 15-20 мм, толщина горизонтальных швов составляет 20-25 мм, а также в отдельных местах швы кирпичной кладки не заполнены раствором.
6. На трех плитах перекрытия над первым этажом имеются продольные трещины.
7. В нарушении п. 5.42, п. 5.45 СП 45.33330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87» не выполняется отвод подземных и поверхностных вод между основным зданием школы и малым бассейном в осях 25-27/1/Е/2-Ж/4, что приводит к подтоплению фундаментов, размыву и заболачиванию грунта. На поверхности кирпичной кладки наружных стен образовалась плесень.

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 предъявляемые 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 концедента отчеты за 1, 2, 3, 4 кварталы о создании Объекта соглашения.

2. Рекомендации по устранению выявленных нарушений:

Концессионеру:

- 1) в срок до 27 апреля 2024 года получить положительное заключение государственной экспертизы;
- 2) в установленные концессионным соглашением сроки представить на согласование концеденту отчеты концессионера о создании Объекта соглашения за 1,2,3 и 4 кварталы 2023 года, а также за 1 квартал 2024 года, 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;
- 3) в срок до 20 апреля 2024 года 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) направить настоящий акт о результатах контроля в адрес концессионера.

Прилагаемые к акту контроля документы:

1. Приказ КГХиС от 01.04.2024. № п-КГХиС-83 на 2 л.;
2. Распоряжение администрации городского округа «Город Калининград» от 08.07.2023 №179-р на 2 л.;
3. Отчет концессионера о создании объекта соглашения за I квартал 2024 года, от 28.03.2024 № в-КГХиС-1987 на 8 л.;
4. Отказ в согласовании отчета концессионера о создании объекта соглашения за I квартал 2024 года от 04.04.2024 № и-КГХиС-6121 на 2 л.

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

Заместитель начальника отдела
жилищно-социального
строительства учреждения

В.И. Поздняков

Ведущий инженер по надзору
за строительством отдела
жилищно-социального
строительства

Т.А. Савченко