

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

08.12.2023

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» (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 20.11.2023 г. № П-КГХиС-231.

Проверяемый период проверки:

с 01.12.2023 (дата начала внепланового мероприятия контроля)

по 08.12.2023 (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» (в последующих редакциях) (далее – Распоряжение № 179-р):

1) КГХиС в лице:

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

- заместитель 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 Сазоновой О.Н.,

- ведущего инженера по надзору за строительством отдела жилищно-социального строительства учреждения Савченко Т.А.

При проведении проверки присутствовали:

- заместитель управляющего директора по строительству по Калининградской области ООО СК «Столица Приволжья» Сытько Б.Н.;

- инженер по строительному контролю ООО СК «Столица Приволжья» Каштанов Д.М.;
- начальник участка ООО СК «Столица Приволжья» Серов А.В.

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

- Строительная площадка Объекта;
- отчет концессионера (вх. № 3-3839-орг от 11.10.2023, исх. № и-КГХиС-18278 от 18.10.2023);
- проектная документация на объект соглашения (вх. № 3-4483-орг от 30.11.2023, исх. и-КГХиС-21700 от 08.12.2023);
- 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 01.12.2023 текущая ситуация на строительной площадке:

Концессионер приступил к строительству после получения разрешения на строительство объекта соглашения №39-15-010-2023 от 12.01.2023. В настоящее время ведутся следующие работы: кладка стен и перегородок 1-го этажа, установка опалубки, армирование и бетонирование монолитного пояса 1-го этажа, кладка стен 2-го этажа, монтаж плит перекрытий на отм. 3.600, прокладка внутриплощадочных сетей канализации

№ 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%	98%
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%	17%
9.2.2	Балки и пояса монолитные	100%	10%

9.2.3	Прогоны	100%	0%
9.2.4	Перекрытия	100%	3%
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	100%	0%
9.7.1	Штукатурка стен и потолков	100%	0%
9.7.2	Окраска стен и потолков	100%	0%
9.7.3	Облицовка стен плиткой	100%	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	100%	0%
9.13	Вентиляция противодымная	100%	0%
9.14	Отопление	100%	0%
9.15	Система охранная телевизионная	100%	0%
9.16	Охранная сигнализация	100%	0%
9.17	Сети связи внутренние	100%	0%
9.18	Технологическое оборудование	100%	0%
9.18.1	Монтируемое	100%	0%
9.18.2	Немонтируемое	100%	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	100%	0%
9.23	Система автоматизации общеобменной вентиляции	100%	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	100%	0%
11.3	Устройство лотков	100%	0%
11.4	Озеленение	100%	0%
11.5	Ограждение	100%	0%
11.6	Малые архитектурные формы	100%	0%

Техническая готовность Объекта согласно графику выполнения работ должна составлять 100%, фактически выполнено, но не предъявлено работ на 19,5%, что свидетельствует об отставании от утвержденного графика производства работ.

2) По состоянию на 01.12.2023 концессионером не устранены ранее допущенные нарушения концессионного соглашения:

- не передана в полном объеме проектная, сметная и рабочая документация;
- не представлена откорректированная 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 01.12.2023 условия подпункта «в» пункта 2.1. концессионером не исполнены. Концессионер приступил к строительству по проектной документации, находящейся на проверке в ФАУ «Главгосэкспертиза России», и которая не согласована с Концедентом. Кроме того, по взаимному согласию сторон заключено соглашение от 13.11.2023 о расторжении договора возмездного оказания услуг о проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, включая проведение проверки достоверности определения сметной стоимости, от 26.05.2023 № 3829Д-23/ГГЭ-26552/13/Б.

По результатам очередной проверки представленной концессионером проектной документации (вх. № 3-4483-орг от 30.11.2023) концедентом направлены замечания исх. № и-КГХиС-21700 от 08.12.2023.

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 строительномонтажных 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 строительномонтажных 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 концедентом 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 строительномонтажных 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. Маркировка смонтированных плит перекрытий частично не соответствует проектному решению.
4. Проложенные трубы сети К1 и К2 по маркировке не соответствуют проектному решению.
5. В помещениях с влажным микроклиматом стены выполнены из силикатного кирпича, что не соответствует проектному решению.
6. 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.
7. Хранение арматуры и изготовленных арматурных каркасов на строительной площадке не соответствует п. 7.1.5 СП 435.1325800.2018 «Конструкции бетонные и железобетонные. Правила производства и приемки работ».
8. В местах пересечения канализационных труб с фундаментами не установлены гильзы.
9. Отсутствует разработанный подрядчиком проект производства работ (ППР) на монтаж бассейнов.
10. Не своевременно ведутся записи в общем журнале работ.

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 представлена.
 - 3) Пункт 7.5 Приложения 5 Концессионного соглашения:
На повторное согласование не представлены откорректированные в соответствии с замечаниями концедента отчеты за 1, 2, 3 кварталы о создании Объекта соглашения.

2. Рекомендации по устранению выявленных нарушений:

Концессионеру:

- 1) в срок до 20 декабря 2023 года согласовать с концедентом проектную документацию;
- 2) в срок до 29 декабря 2023 года загрузить проектную документацию на проверку в ФАУ «Главгосэкспертиза России»;
- 3) 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;

4) в срок до 20 декабря 2023 года устранить выявленные нарушения строительных норм и правил при производстве строительного-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 20.11.2023г. № п-КГХиС-231, 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;
5. Замечания к проектной документации исх. № и-КГХиС-21700 от 08.12.2023 на 3-х 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