

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

10.07.2024

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 04.07.2024 № п-КГХиС-161, в связи с остановкой работ и снятием охраны строительной площадки.

Проверяемый период проверки:

с 08.07.2024 (дата начала внепланового мероприятия контроля)

по 10.07.2024 (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 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 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.

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

- строительная площадка Объекта;

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 (8) пункта 1.5 концессионного соглашения;
- 4) приложение 5 (Порядок взаимодействия Сторон на стадии Создания) концессионного соглашения.

В ходе проведения контроля установлено:

- 1) По результатам осмотра Объекта текущая ситуация следующая:

По состоянию на 10.07.2024 строительные-монтажные работы на объекте остановлены, поставка материалов не производится, рабочие на строительной площадке отсутствуют, охрана строительной площадке отсутствует.

№ 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%	77%
11.2	Балки и пояса монолитные	100%	81%
11.3	Прогоны	100%	90%
11.4	Перекрытия	100%	86%
11.5	Лестницы	100%	67%
11.6	Шахты лифта	100%	70%
11.7	Фермы, балки, прогоны металлические	100%	11%
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	100%	0%
28.	Технологическое оборудование не монтируемое	100%	0%
29.	Монтаж лифтов	100%	0%
30.	Индивидуальный тепловой пункт	100%	0%
31.	Пожарная безопасность	100%	0%
32.	Автоматическая пожарная сигнализация	100%	0%
33.	Система автоматизации общеобменной вентиляции	100%	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%	90%
40.	Тепловые сети. Строительная часть	100%	90%
41.	Вертикальная планировка	100%	30%
42.	Устройство твердых покрытий	100%	0%
43.	Устройство лотков	100%	0%
45.	Ограждение	100%	0%

Техническая готовность объекта согласно графику выполнения работ должна составлять 100%, фактически выполнено, но не предъявлено работ на 30%, 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) Одновременно в ходе контрольных мероприятий выявлены нарушения строительных норм и правил при производстве строительно-монтажных работ на Объекте:

1. Строительно-монтажные работы по кладке наружных и внутренних стен, перегородок, междуэтажных перекрытий, монолитных поясов и балок не завершены в полном объеме.

2. На стенах 1-го этажа в некоторых местах имеются расслоение силикатного кирпича. Необходимо получить заключение специализированной лаборатории для определения несущей способности конструкций.

3. На трех плитах перекрытия над первым этажом имеются продольные трещины со следами проведенных ремонтных работ, кроме того, на плите перекрытия первого этажа в холле имеется поперечная трещина.

4. Внутренние дворики завалены мусором.

5. Смонтированные металлические каркасы монолитных поясов и балок на 3 и 4 этажах не защищены от атмосферных осадков.

6. Все кирпичные перегородки свободной длиной более 5 м не раскреплены в верхнем сечении к плитам перекрытий.

7. На всех этажах местами отсутствуют монолитные заделки (УМ) и заделка швов между плитами.

8. В помещении гимнастического зала под опорными плитами металлоконструкций ферм имеется смещение кирпичной кладки.

9. В помещениях с влажным микроклиматом стены выполнены из силикатного кирпича, что не соответствует проектному решению.

10. 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.

Рекомендации по устранению выявленных нарушений:

Концессионеру:

1) В кратчайшие сроки возобновить строительно-монтажные работы на объекте, организовать достаточное финансирование объекта. Организовать работу на строительной площадке в три смены с количеством рабочих не менее 150 человек в каждую смену.

2) Восстановить охрану строительной площадки.

3) Провести уборку строительной площадки.

4) Устранить выявленные в ходе контрольных мероприятий нарушения строительных норм и правил при производстве строительно-монтажных работ на объекте.

5) В случае принятия решения о долгосрочной остановке строительно-монтажных работ, с целью сохранения строительных конструкций в зимний период, обеспечить консервацию строительных конструкций.

Концеденту:

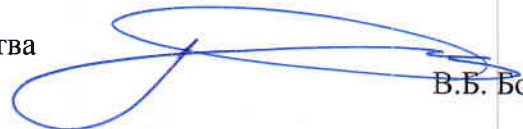
1) разместить настоящий акт о результатах контроля на сайте администрации городского округа «Город Калининград»;

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

Подписи лиц, проводивших контроль:

от КГХиС:

Заместитель главы администрации,
председатель комитета городского хозяйства
и строительства


В.Б. Борисов

Начальник отдела координации
строительства комитета


А.В. Миняев

от МБУ «УКС»:

Директор МБУ «УКС»


С.М. Савельев

Начальник отдела
жилищно-социального
строительства учреждения


В.И. Поздняков

Ведущий инженер по надзору
за строительством отдела
жилищно-социального строительства


Т.А. Савченко