

АКТ

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

г. Калининград

27.05.2024

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/дп 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 16.05.2024 № П-КГХиС-127.

Проверяемый период проверки:

с 20.05.2024 (дата начала внепланового мероприятия контроля)

по 27.05.2024 (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/дп «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.

– заместителя председателя комитета городского хозяйства и строительства Бартоша Р.Г.

– начальника отдела координации строительства комитета Мишяева А.В.

2) МБУ «УКС» в лице:

– заместитель директора учреждения по строительству Ефремченко Д.А.,

– 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 «Стройконтроль» Троян И.П.
- начальник участка ООО СК «Столица Приволжья» Кормосов И.Ю.
- заместитель управляющего директора ООО СК «Столица Приволжья» по строительству по Калининградской области Сытьков Б.П.

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. № 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 текущая ситуация следующая:

По состоянию на 21.05.2024 строительные-монтажные работы на объекте остановлены, поставка материалов не производится, рабочие на строительной площадке отсутствуют.

№ 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 общедоменной вентиляции	100%	0%
34.	Наружные сети электроосвещения	100%	3%
35.	Внутриплощадочные сети водоснабжения	100%	90%
36.	Внутриплощадочные сети водоотведения	100%	80%
37.	Конструктивные решения жиролоуловитель	100%	0%
38.	Монтаж жиролоуловителя	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) 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) Одновременно в ходе контрольных мероприятий выявлены нарушения строительных норм и правил при производстве строительного-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 конструкций 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.
8. На стенах 1-го этажа в некоторых местах имеются расслоение силикатного кирпича. Необходимо получить заключение специализированной лаборатории для определения несущей способности конструкций.

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. **Работы по строительной площадке остановлены, поставка материалов не осуществляется, рабочие на строительной площадке отсутствуют.**

По информации от концессионера, представленной на еженедельных рабочих совещаниях, возобновление работ на строительной площадке будет после открытия банковского финансирования, в т.ч. после получения положительного заключения государственной экспертизы, согласования концедентом сводного сметного расчета определения сметной стоимости строительства объекта, заключения дополнительных соглашений к концессионному соглашению о продлении срока создания объекта до

31.12.2024 и об изменении объема финансовых обязательств концедента в связи с увеличением сметной стоимости строительства объекта.

Рекомендации по устранению выявленных нарушений:

Концессионеру:

1) В кратчайшие сроки возобновить строительные-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) в срок до 01 июня 2024 года получить положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

3) в срок до 10 июня 2024 года устранить выявленные нарушения строительных норм и правил при производстве строительных-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 16.05.2024 № П-КГХиС-127 на 2 л.;

2. Распоряжение администрации городского округа «Город Калининград» от 08.07.2023 №179-р 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»:

Заместитель директора по строительству


Д.А. Ефремченко

Заместитель начальника отдела
жилищно-социального
строительства учреждения


В.И. Поздняков

Ведущий инженер по надзору
за строительством отдела
жилищно-социального строительства


Т.А. Савченко