

## 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

30.01.2024

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 плановые 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 19.01.2024 № П-КГХиС-3.

### Проверяемый период проверки:

с 01.10.2023 (дата начала IV квартала 2023 года)

по 29.12.2023. (дата предоставления концессионером отчета о создании объекта за IV квартал 2023 года).

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.,
- 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 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.;
- заместитель управляющего директора ООО СК «Столица Приволжья» по строительству по Калининградской области Сытьков 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. № в-КГХиС-9488 от 29.12.2023);
- 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. № 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 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: В настоящее время ведутся следующие работы: кладка стен и перегородок 1-го этажа, монтаж лестничных маршей, кладка стен и перегородок 2-го этажа, установка опалубки, армирование и бетонирование монолитного пояса 2-го этажа, армирование и бетонирование колонн 2-го этажа, монтаж плит перекрытий над 2-м этажом, установка опалубки и армирование большого бассейна, кладка стен большого бассейна, установка опалубки и армирование малого бассейна.

№ п/п согласно графику СМР	Наименование видов работ	План	Факт
2.	Земляные работы	100%	96%
6.	Стены подвала	100%	98%
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%	23%
11.2	Балки и пояса монолитные	100%	17%
11.3	Прогоны	100%	10%
11.4	Перекрытия	100%	16%
11.5	Лестницы	100%	5%
11.6	Шахты лифта	100%	11%
11.7	Фермы, балки, прогоны металлические	100%	0%
11.8	Входы в подвал	100%	70%
11.9	Бассейн	100%	10%
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	83%	0%
16.2	Окраска стен и потолков	53%	0%
16.3	Облицовка стен плиткой	54%	0%
16.5	Полы плитка	40%	0%
16.6	Полы линолеум	17%	0%
17.	Внутренний водопровод	60%	0%
18.	Внутренняя канализация	60%	8%
19.	Электроосвещение	40%	0%
20.	Электросиловое оборудование	62%	0%
21.	Вентиляция	60%	0%
22.	Вентиляция противодымовая	60%	0%
23.	Отопление	58%	0%
25.	Охранная сигнализация	7%	0%
26.	Сети связи внутренние	27%	0%
29.	Монтаж лифтов	14%	0%
30.	Индивидуальный тепловой пункт	83%	0%
34.	Наружные сети электроосвещения	100%	3%

Техническая готовность объекта согласно графику выполнения работ должна составлять 63%, фактически выполнено, но не предъявлено работ на 22%, 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-9488 от 29.12.2023), в ответ на которые КГХиС направлен отказ в согласовании и замечания (исх. и-КГХиС-436 от 15.01.2024).

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

1. Фактически выполненные работы по монтажу блоков ФБС в некоторых местах не соответствуют проектному решению в части раскладки и количества блоков стен подвала.

2. Соединения арматуры в колоннах и ригелях не соответствуют проектному решению.

3. Маркировка смонтированных плит перекрытий частично не соответствует проектному решению.

4. Проложенные трубы сети К1 и К2 по маркировке не соответствуют проекту.

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» в некоторых местах толщина вертикальных швов кладки составляет 15-20 мм, толщина горизонтальных швов составляет 20-28 мм, а также швы кирпичной кладки не заполнены раствором.

7. Смонтированные плиты перекрытия над вторым этажом в осях Л-К/ 1/2-4 смонтированы с уклоном.

8. На трех плитах перекрытия над первым этажом имеются продольные трещины.

9. Работы по монтажу плит перекрытий ведутся с отступлением от предоставленного в электронном виде проекта «Архитектурно - строительные решения выше отм. 0.000» в части заделки торцов отверстий в плитах (лист 80, примечание 1 «Открытые торцы всех плит, опирающиеся на кирпичные стены более чем на 130 мм усиливаются в заводских условиях заделкой бетонными вкладышами, глубина заделки не менее 130 мм).

10. Представленный генеральным подрядчиком ООО «Столица Приволжья» проект производства работ по устройству чаши бассейна не утвержден проектной организацией. Отсутствует проектное решение по устройству обходных дорожек бассейна, которые согласно ППР, бетонуются частями на 1/3 от пролета.

#### 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, 2 и 3 кварталы о создании Объекта соглашения.

2. Рекомендации по устранению выявленных нарушений:

#### **Концессионеру:**

1) в срок до 12 февраля 2024 года согласовать с концедентом проектную документацию;

2) в срок до 12 апреля 2024 года получить положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

3) в срок до 30 апреля 2024 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, 3 и 4 кварталы 2023г., с приложением подготовленного генеральным подрядчиком или иным привлеченным лицом акта (актов) о приемке выполненных на Объекте соглашения за соответствующий период строительного-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 февраля 2024 года 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 08.07.2023 №179-р, на 2 листах;
3. Отчет концессионера о создании объекта соглашения за IV квартал 2023 года, вх. в-КГХиС-9488 от 29.12.2023, на 7 листах;
4. Отказ в согласовании отчета концессионера о создании объекта соглашения за IV квартал 2023 года, исх. №и-КГХиС-436 от 15.01.2024 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  
городского хозяйства и строительства

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