

**АКТ**  
**о результатах контроля за соблюдением концессионером условий**  
**концессионного соглашения**

30 мая 2023 г.

г. Хабаровск

На основании статьи 9 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ "О концессионных соглашениях", концессионного соглашения о создании и эксплуатации объекта образования "Строительство школы в микрорайоне "Строитель" от 21.12.2021 № 01-КС (далее – Соглашение и Объект соответственно), распоряжения Правительства Хабаровского края от 07.09.2022 № 1244-рп краевым государственным казенным учреждением "Центр государственно-частного партнерства Хабаровского края" (далее – КГКУ "Центр ГЧП") в рамках осуществления контроля за соблюдением концессионером – Обществом с ограниченной ответственностью "Школа Будущего – Строитель" (далее – Концессионер) условий Соглашения, в период с 22.05.2023 по 30.05.2023 проведены мероприятия контроля за соблюдением Концессионером условий Соглашения (далее – Мероприятия контроля).

Понятия и термины, используемые в настоящем акте, применяются в том же значении, в каком они используются в Соглашении.

В соответствии с письмом от 25.05.2023 № 01/05 – 2023 (вх. № 515 от 29.05.2023) Концессионером внесены изменения в учредительный документ юридического лица, в части наименования юридического лица (запись о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и внесении изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ № 2237704422503 от 25.05.2023).

Лица, уполномоченные на проведение Мероприятий контроля, принявшие участие в проведении Проверки:

от Концедента, в лице КГКУ "Центр ГЧП" в соответствии с уведомлением от 16.05.2023 № 369 о проведении мероприятий контроля за соблюдением Концессионером условий Соглашения (далее – Уведомление от 16.05.2023 № 369):

Криволап Владимир Николаевич	-	заместитель директора по строительству и контролю КГКУ "Центр ГЧП"
Мочалова Ксения Александровна	-	начальник отдела по контролю за строительством объектов КГКУ "Центр ГЧП";
Тюрин Никита Александрович	-	инженер отдела по контролю за строительством объектов КГКУ "Центр ГЧП";
Косарим Александр Николаевич	-	инженер отдела по контролю за строительством объектов КГКУ "Центр ГЧП";
Ковалёв Дмитрий Константинович	-	начальник отдела по сопровождению проектов ГЧП КГКУ "Центр ГЧП";
Шаповал Елена Владимировна	-	юрист отдела по сопровождению проектов ГЧП КГКУ "Центр ГЧП".

от Концессионера в соответствии с доверенностью от 30.05.2023 № 4:

Мухина  
Диана Вячеславовна

- представитель по доверенности общества с ограниченной ответственностью "Школа Будущего – Строитель "

Предмет проведения Мероприятий контроля:

Соблюдение Концессионером условий Соглашения, предусмотренных:

- пунктом 5 Приложения 5 к Соглашению (Строительство Объекта в соответствии с Проектной Документацией, Рабочей Документацией и Законодательством);

- Приложением 5.1 к Соглашению (факт реализации 28-го этапа Строительства);

- пунктом 1.5.2.2 Соглашения (обеспечение исполнения обязательств Концессионера по Соглашению в соответствии с п. 6.1.2, 6.1.12, 6.1.13);

- пунктом 6.3 Приложения 5 к Соглашению (обеспечение 24-часового онлайн-видеонаблюдения с трансляцией в сети «Интернет» за создаваемым Объектом Соглашения)

- пунктами 1.5.2.3 Соглашения, 2.2.3, 2.3.1, 3.1 Части Б (Финансовое закрытие) Приложения 13 к Соглашению (выполнение Концессионером Предварительных Условий Финансового Закрытия).

Объекты контроля:

1. Территория Строительства Объекта, включая все находящиеся на ней здания и сооружения, механизмы, оборудование, приборы и иные объекты, относящиеся к ней, равно как и любые объекты, связанные со Строительством Объекта на этапе Строительства, а также факт реализации 28-го этапа Строительства в соответствии с Приложением 5.1 к Соглашению.

2. Выполнение мер по устранению замечаний и нарушений, указанных в акте о результатах контроля за соблюдением Концессионером условий Соглашения от 26.04.2023.

3. Документация, связанная с исполнением Концессионером условий Соглашения.

Концессионер был своевременно уведомлен о проведении Мероприятий контроля, дате начала и окончания, дате выезда на строительную площадку и о сроках предоставления Документов (Уведомление от 16.05.2023 № 369).

Процедура Мероприятий контроля была осуществлена посредством анализа предоставленных Концессионером Документов и осмотра территории Строительства.

В соответствии с Уведомлением от 16.05.2023 № 369 Концессионером *представлены следующие документы и сведения:*

- сведения о ходе исполнения обязательств Концессионера по предоставлению способа обеспечения в соответствии с пунктами 6.1.2, 6.1.12, 6.1.13 Соглашения;

- копия общего журнала работ;

- сведения о ходе выполнения Концессионером Предварительных Условий Финансового Закрытия.

В соответствии с Уведомлением 16.05.2023 № 369 Концессионером *не представлены следующие документы:*

- акты о приемке выполненных работ по форме КС – 2 за период с 28.02.2023 по 19.05.2023;

- справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС – 3 за период с 28.02.2023 по 19.05.2023;

- исполнительные схемы по элементам, конструкциям и частям зданий и сооружений в соответствии с СП 70.13330.2012, ГОСТ Р51872-2019;

- акт комитета государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края по итогам плановой выездной проверки за апрель 2023, указанной в программе проведения проверок от 27.02.2023 № 1037-22.

В результате проведения Мероприятий контроля выявлено следующее:

1. Работы по реализации 28-го этапа Строительства не начаты. Согласно Приложению 5.1 к Соглашению, срок реализации указанного этапа приходится на 24.05.2023. Детальная информация указана в Приложении № 1 "Акт фиксации факта реализации (нереализации) 28-го этапа строительства" к настоящему акту.

2. Пункт 6.3 Приложения 5 к Соглашению (обеспечение 24-часового онлайн-видеонаблюдения с трансляцией в сети «Интернет» за создаваемым Объектом Соглашения) исполнен в полном объеме.

3. Письмом Концессионера от 22.05.2023 № 81/05-23 предоставлены следующие сведения:

- акты выполненных работ по форме КС-2 и справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3 за период с 28.02.2023 по 19.05.2023 не формировались ввиду отсутствия исполнительной документации по элементам, конструкциям и частям зданий сооружений в соответствии с СП 70.13330.2012, ГОСТ Р51872-2019;

- предоставлена актуализированная программа проведения проверок государственного строительного надзора Правительства края от 21.04.2023. Также в письме указана информация о переносе выездной проверки которая планировалась на апрель 2023 года;

- От генерального подрядчика Концессионера ООО "Востокарктикнефтегаз" письмом от 22.05.2023 №10/В-ОПХ получена информация о заключении договора с ООО "Стройка ТС" 19.05.2023 на выполнение работ по демонтажу участка фундаментной плиты в осях "15-23", "А-Ж" и "15-19", "Ж-М".

Также, генеральным подрядчиком прорабатываются вопросы заключения договоров подряда на выполнение работ по бетонированию участка фундаментной плиты в осях "15-23", "А-Ж" и "15-19", "Ж-М" и на выполнение работ по устройству ограждения территории, наружных инженерных сетей, спортивного ядра.

- о ходе Выполнения Предварительных Условий Финансового Закрытия. На данный момент Концессионер ведет активные переговоры с банками по вопросу финансирования проекта.

В соответствии с подпунктом 1.3.3.2. пункта 1.3.3. раздела 1 Соглашения Концессионер обязан выполнить все свои обязательства, предусмотренные Частью Б (Финансовое Закрытие) Приложения 13 (Финансирование), для выполнения требований Финансового Закрытия, и обеспечить Финансирование Создания за счет собственных и (или) привлеченных (заемных) средств

в объеме, не превышающем предусмотренный Частью А (Основные Финансовые Параметры Проекта) Приложения 13 (Финансирование).

По результатам анализа финансовой модели, являющейся, в соответствии с пунктом 1.1.2 раздела 1 и частью В Приложения 13 к Соглашению, неотъемлемой частью Соглашения, установлено, что начало периода выборки банковского кредита (старшего долга) и начало льготного периода приходится на 01.12.2021. Окончание срока приходится на 30.09.2023. Финансовое закрытие по проекту планируется на период с 01.12.2021 по 28.02.2022. Срок погашения банковского кредита по финансовой модели рассчитан с 01.10.2021 по 31.05.2036. Соответственно подписанное Концессионером Прямое Соглашение должно быть предоставлено в срок до 28.02.2022.

Таким образом, условие Соглашения не исполняется надлежащим образом с учетом срока Создания.

- представлена копия общего журнала работ, оригинал находится на строительной площадке у подрядной организации ООО "Энергия". Доступ к журналам представителям технического заказчика, строительного контроля и КГКУ "Центр ГЧП" не обеспечен.

В об - сведения о ходе исполнения обязательств Концессионера, предусмотренных п. 6.1.2, 6.1.12, 6.1.13 Соглашения.

Концессионер представил письменную информацию о подаче документов в страховую компанию.

На основании пункта 6.1 части 1 статьи 10 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ "О концессионных соглашениях" способы обеспечения исполнения концессионером обязательств по концессионному соглашению (предоставление безотзывной банковской гарантии, передача концессионером концеденту в залог прав концессионера по договору банковского вклада (депозита), осуществление страхования риска ответственности концессионера за нарушение обязательств по концессионному соглашению), размеры предоставляемого обеспечения и срок, на который оно предоставляется является существенным условием концессионного соглашения.

В соответствии с разделом 6 Соглашения Концессионер обязан предоставить Концеденту в качестве обеспечения исполнения обязательств по Созданию Объекта Соглашения Банковскую Гарантию в течение 9 (девяти) месяцев с даты получения Концессионером Разрешения на Строительство. Разрешение на Строительство № 21-23-18-22 получено 29.03.2022, соответственно, крайняя дата предоставления Банковской Гарантии - 29.12.2022.

09.03.2023 было подписано Дополнительное соглашение № 5 к Соглашению, которым установлено, что в целях исполнения обязательства по предоставлению обеспечения обязательства Концессионера по Соглашению Концессионер вместо Банковской Гарантии, вправе предоставить Концеденту в залог права концессионера по договору банковского вклада (депозита) либо осуществить страхование риска ответственности Концессионера за нарушение обязательств по Соглашению.

По состоянию на 30.04.2023 подтверждающие документы о способе обеспечения исполнения обязательств концессионера по Соглашению, предусмотренные разделом 6 Соглашения не представлены, то есть просрочка составляет 152 календарных дней.

Нарушение срока исполнения обязательств Концессионера по предоставлению Концеденту обеспечения исполнения обязательств по Созданию объекта Соглашения в соответствии с разделом 6 Соглашения по вине Концессионера более чем на 30 (тридцать) календарных дней является существенным нарушением Соглашения Концессионером, которое дает право Концеденту на досрочное прекращение Соглашения в соответствии с решением суда на основаниях и в порядке, предусмотренном Приложением 9 к Соглашению.

В связи с существенным нарушением Концессионером Соглашения, выраженном в нарушении срока исполнения обязанности по предоставлению концеденту способа обеспечения исполнения концессионером обязательств по созданию школы в мкр. "Строитель" более чем на 30 (тридцать) календарных дней, КГКУ "Центр ГЧП" подготовлен и направлен (исх. 388 от 18.05.2023) в адрес министерства проект требования о досрочном прекращении Соглашения.

4. Концессионером частично не устранены замечания и нарушения, указанные в акте о результатах контроля за соблюдением Концессионером условий Соглашения от 26.04.2023, а именно:

- Пункт 7. К повторной проверке предоставить сведения о внесении изменений в Проектную Документацию в части неучтенных затрат, в том числе на содержание службы технического заказчика в соответствии с Методикой определения затрат на осуществление функций технического заказчика, утвержденной приказом Минстроя России от 02.06.2020 г. № 297/пр.

- Пункт 10. К повторной проверке представить копию аудиторского заключения.

Решили Концессионеру:

1. К повторной проверке предоставить в КГКУ "Центр ГЧП" общий и специальные журналы работ, заверенные и заполненные в соответствии с Порядком ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, утвержденным приказом Ростехнадзора от 12.01.2007 № 7 и обеспечить доступ к ним на строительной площадке.

2. Направить в адрес КГКУ "Центр ГЧП" уведомления о фактах реализации 28-го этапа Строительства не позднее, чем за 1 рабочий день до его завершения.

3. К повторной проверке предоставить акты о приемке выполненных работ по форме КС-2 и справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3 с применением сметных нормативов и их редакций, предусмотренных сметной документацией, получившей положительное заключение государственной экспертизы.

4. К повторной проверке предоставить в адрес КГКУ "Центр ГЧП" копию Банковской гарантии либо альтернативные способы обеспечения исполнения обязательств Концессионера по Созданию в соответствии с пунктами 6.1.2, 6.1.12, 6.1.13 Соглашения (в случае отсутствия способа обеспечения обязательств, указать причину, а также сведения о ходе исполнения обязательств Концессионера, предусмотренных п. 6.1 Соглашения).

5. К повторной проверке предоставить сведения о внесении изменений в Проектную Документацию в части неучтенных затрат, в том числе

на содержание службы технического заказчика в соответствии с Методикой определения затрат на осуществление функций технического заказчика, утвержденной приказом Минстроя России от 02.06.2020 г. № 297/пр.

6. К повторной проверке предоставить в адрес КГКУ "Центр ГЧП" сведения о ходе исполнения обязательств в рамках выполнения Концессионером Предварительных Условий Финансового Закрытия.

7. К повторной проверке представить копию аудиторского заключения.

Приложение: 1. Акт фиксации факта реализации 28-го этапа строительства на 7 л. в 1 экз.

Криволап  
Владимир Николаевич

Мочалова  
Ксения Александровна

Тюрин  
Никита Александрович

Косарим  
Александр Николаевич

Ковалёв  
Дмитрий Константинович

Шаповал  
Елена Владимировна

Замечания представителя Концессионера по результатам Мероприятий контроля (при наличии) либо мотивированный отказ от подписания акта о результатах контроля за соблюдением Концессионером условий Соглашения (при наличии)

С актом о результатах контроля за соблюдением Концессионером условий Соглашения ознакомлен, представитель Концессионера (ООО "Школа Будущего – Строитель ")

Мухина  
Диана Вячеславовна

в соответствии с доверенностью  
от 30.05.2023 № 4

"30" мая 2023 г