

АКТ
о результатах контроля за соблюдением концессионером условий
концессионного соглашения

19 июня 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 "Средняя общеобразовательная школа на 1100 ученических мест на ул. Демьяна Бедного в г. Хабаровске" от 20.07.2022 № 02-КС (далее – Соглашение и Объект соответственно), распоряжения Правительства Хабаровского края от 17.07.2022 № 881-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-Демьяна Бедного" (далее – Концессионер) условий Соглашения, в период с 08.06.2023 по 19.06.2023, проведены мероприятия контроля за соблюдением Концессионером условий Соглашения, связанных с созданием Объекта (далее – мероприятия контроля).

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

Лица, уполномоченные на проведение мероприятий контроля, принявшие участие в проведении мероприятий контроля:

от Концедента, в лице КГКУ "Центр ГЧП" в соответствии с уведомлением от 02.06.2023 № 433 о проведении мероприятий контроля за соблюдением Концессионером условий Соглашения (далее – Уведомление от 02.06.2023 № 433):

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";
Ковалёв Дмитрий Константинович	-	начальник отдела сопровождения проектов ГЧП КГКУ "Центр ГЧП"
Шаповал Елена Владимировна	-	юрист отдела сопровождения проектов ГЧП КГКУ "Центр ГЧП".

от Концессионера в соответствии с доверенностью от 30.05.2023 № 3:

Мухина
Диана Вячеславовна

- представитель по доверенности общества с ограниченной ответственностью "Школа Будущего-Демьяна Бедного".

Предмет проведения мероприятия контроля:

Соблюдение Концессионером условий Соглашения, предусмотренных:

- пунктом 1.5.2.6 Соглашения (в части соблюдения сроков Создания);
- пунктом 6.2 Соглашения (Необходимое Страховое Покрытие);
- Приложением 5.1 к Соглашению (факт реализации 2-го этапа Строительства);
- пунктом 7 Приложения 5 к Соглашению (Строительство Объекта в соответствии с Проектной Документацией, Рабочей Документацией и Законодательством);
- пунктами 1.5.2.3 Соглашения, 2.2.3, 2.3.1, 3.1 Части Б Приложения 13 к Соглашению (выполнение Концессионером Предварительных Условий Финансового Закрытия);
- пунктом 8.3 Приложения 5 к Соглашению (обеспечение 24-часового онлайн-видеонаблюдения с трансляцией в сети «Интернет» за создаваемым Объектом Соглашения);
- пунктом 3.7 Приложения 5 к Соглашению (формирование Информационной модели и ведение Информационной модели в соответствии с требованиями Законодательства, в том числе Правилами формирования и ведения информационной модели);
- пунктом 13.1.1.3 раздела 13 Приложения 12 к Соглашению (отчет об исполнении обязательств Концессионера на стадии Создания за счет полученных авансовых платежей Капитального Гранта).

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, в том числе обеспечение 24-часового онлайн-видеонаблюдения с трансляцией в сети «Интернет», а также факт реализации 2-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 22.05.2023.

3. Документация, связанная с исполнением Концессионером условий Соглашения.

Концессионер был своевременно уведомлен о проведении мероприятий контроля, дате начала и окончания, датах выезда на строительную площадку и о сроках предоставления документов (Уведомление от 02.06.2023 № 433).

Процедура мероприятия контроля была осуществлена посредством анализа предоставленных Концессионером документов и осмотра территории Строительства.

В соответствии с Уведомлением от 02.06.2023 № 433 Концессионером *представлены следующие документы и сведения:*

- Отчет об исполнении обязательств Концессионера на стадии Создания за счет полученных авансовых платежей Капитального Гранта, предусмотренный пунктом 13.1.1.3 раздела 13 Приложения 12 к Соглашению;

- общий журнал работ (в соответствии с РД-11-05-2007, СП 11-110-99);

- сведения об устранении замечаний в части ненадлежащего страхователя и отсутствия Концедента в качестве выгодоприобретателя в рамках Необходимого Страхового Покрытия в соответствии с Приложением 15 (Необходимое Страховое Покрытие);

- сведения о выполнении пункта 3.7 Приложения 5 к Соглашению (формирование Информационной модели и ведение Информационной модели в соответствии с требованиями Законодательства, в том числе Правилами формирования и ведения информационной модели);

- сведения о ходе Выполнения Концессионером Предварительных Условий Финансового Закрытия.

В соответствии с Уведомлением от 02.06.2023 № 433 Концессионером *не представлены следующие документы:*

- акты о приемке выполненных работ по форме КС – 2 за период с 05.05.2023 по 08.06.2023;

- справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС – 3 за период с 05.05.2023 по 08.06.2023;

- исполнительные схемы по элементам, конструкциям и частям зданий и сооружений в соответствии с СП 70.13330.2012, ГОСТ Р 51872-2019.

В результате проведения мероприятий контроля выявлено следующее:

1. Работы по реализации 2-го этапа Строительства выполнены частично. Согласно Приложению 5.1 к Соглашению, срок реализации указанного этапа приходится на 16.06.2023. Детальная информация указана в Приложении № 1 "Акт фиксации факта реализации (нереализации) 2-го этапа строительства" к настоящему акту.

2. В ходе осмотра строительной площадки 16.06.2023 выявлено следующее:

- земляные работы выполнены не в полном объеме;
- работы по устройству фундаментов выполнены не в полном объеме (частично выполнены работы по устройству подбетонки, начаты работы по армированию и бетонированию фундаментной плиты);

- работы по устройству стен подвала не начаты;

- работы по устройству колонн подвала не начаты;

- работы по устройству диафрагм жесткости подвала не начаты;

- работы по устройству перемычек подвала не начаты;

- работы по устройству перекрытия подвала не начаты;

- работы по устройству перегородок подвала не начаты;

- работы по устройству лифтовых шахт подвала не начаты;

- работы по устройству лестничных клеток подвала не начаты.

- пункт 8.3 Приложения 5 к Соглашению (обеспечение 24-часового онлайн-видеонаблюдения с трансляцией в сети «Интернет» за создаваемым Объектом Соглашения) исполнен в полном объеме;

- работы подготовительного периода Строительства выполнены частично, не более чем на 85%.

По состоянию на 19.06.2023 отставание от утвержденного графика реализации этапов, в части выполнения работ подготовительного периода Строительства установленного в Приложении 5.1 к Соглашению составляет 41 календарный день.

За каждый день прострочки реализации этапов Строительства установленных в Приложении 5.1 к Соглашению Концедентом начисляется неустойка, в случае неоплаты которой Концедент вправе обратиться в суд.

2. Письмом Концессионера от 08.06.2023 № 59/06-23 предоставлены следующие сведения:

- в период с 05.05.2023 по 08.06.2023 акты о приемке выполненных работ по форме КС – 2, а также справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС – 3 за данный период, не формировались ввиду отсутствия исполнительной документации по элементам, конструкциям и частям зданий и сооружений в соответствии с СП 70.13330.2012, ГОСТ Р 51872-2019;

- о ходе Выполнения Предварительных Условий Финансового Закрытия. Согласно Концессионному Соглашению, уплата процентов по соглашениям о субординированном финансировании, заключенным в форме договора займа, и соглашениям о финансировании производится за счет оплаты Концедента инвестиционной части платежа Концедента и платежа Концедента на возмещение процентов. В целях оптимизации затрат Концедента на возмещение указанных процентов Концессионер считает целесообразным привлечь финансирование на более поздних этапах Создания Объекта. На данный момент Концессионер ведет активные переговоры с банками по вопросу финансирования проекта;

- в рамках мероприятий по устранению замечаний Концедента в отношении Необходимого Страхового Покрытия в соответствии с Приложением 15 (Необходимое Страховое Покрытие), Концессионером направлен проект дополнительного соглашения в адрес Министерства экономического развития края письмом от 06.06.2023 исх. №58/06-23, указанный проект находится на рассмотрении концедента;

- в части выполнения пункта 3.7 Приложения 5 к Соглашению (формирование Информационной модели и ведение Информационной модели в соответствии с требованиями Законодательства, в том числе Правилами формирования и ведения информационной модели) Концессионером запрошены требования, связанные с формированием информационной модели объекта капитального строительства, позволяющие использовать ее по назначению с учетом мощностей и ресурсов Концедента;

- Отчет об исполнении обязательств Концессионера на стадии Создания за счет полученных авансовых платежей Капитального Гранта.

3. В рамках выполнения мер по устранению замечаний и нарушений, указанных в акте о результатах контроля за соблюдением Концессионером условий Соглашения от 22.05.2023:

3.1. Письмом Концессионера от 08.06.2023 № 59-06/23 даны пояснения, что в отчете Концессионера за I квартал 2023 года отражены фактически выполнение объемы работ. Мероприятия по включению дополнительных работ и затрат в том числе №19.28.1-1470 от 11.11.2022 в проектно-сметную документацию по договору на экспертное сопровождение с Государственной экспертизой Хабаровского края начнутся после согласования раздела ТХ с министерством науки и образования Хабаровского края.

4. Общий журнал работ предъявлен и находится на строительной площадке.

5. В части выполнения пункта 3.7 Приложения 5 к Соглашению (формирование Информационной модели и ведение Информационной модели в соответствии с требованиями Законодательства, в том числе Правилами формирования и ведения информационной модели) по запросу Концессионером требований, связанных с формированием информационной модели объекта капитального строительства, позволяющих использовать ее по назначению с учетом мощностей и ресурсов Концедента, сообщаем.

КТКУ "Центр ГЧП" совместно с министерством строительства края и министерством цифрового развития и связи края проводится совместная работа по вопросу необходимого объема Информационной модели, в том числе в части дополнения цифровой информационной (трехмерной) моделью объекта капитального строительства и инженерной цифровой (трехмерной) моделью с учетом мощностей и ресурсов Концедента, в соответствии с требованиями Законодательства.

6. Концессионером представлена отчетность письмом от 02.06.2023 № 51/06-23 (вх. № 10585 от 06.06.2023), что соответствует сроку предоставления, предусмотренному пунктом 13.1.1.3¹ Приложения 12 к Соглашению.

В состав документации входит отчет об исполнении обязательств концессионера на стадии создания за счет полученных авансовых платежей капитального гранта № 4 от 31.05.2023 (далее – Отчет), в котором указаны сведения об остатке неиспользованных средств авансовых платежей капитального гранта, размера освоенных средств авансовых платежей капитального гранта с приложением документов, подтверждающих возникновение расходов на Создание, в том числе реестр расходов, связанных с Созданием, с приложением заверенных Концессионером документов, подтверждающих понесенные затраты, по форме и составу, которые предусмотрены пунктом 13.1.1.3 Приложения 12 к Соглашению.

Отчет содержит сведения об остатке неиспользованных средств капитального гранта по состоянию на 01.05.2023, который составляет 166 051 104,74 руб.; сведения о размере поступивших средств капитального гранта – 0, 00 руб.; сведения о размере освоенных средств капитального

гранта- 163 799 902,67 руб.; сведения об остатке неиспользованных средств капитального гранта по состоянию на 31.05.2023 – 2 251 202,07 руб.

Отчет сформирован в форме таблицы, состоящей из 2 блоков.

Первый блок отражает расходы на предварительную оплату (авансирование) работ, услуг и товаров в размере **160 800 000,00 руб.**

В перечень авансовых расходов входят:

- оплата по договору № 209 – ГП от 23.09.2022 – выполнение функций генерального подрядчика (предполагает авансирование) в размере 160 800 000,00 руб.

Приложенный договор, подтверждающий расходы на авансирование, соотносится с целями выплаты капитального гранта, под которыми понимаются расходы концессионера на создание объекта, указанные в подразделе 4.2 Приложения 14 к Соглашению, платежные поручения приложены, заявленные суммы верны.

Второй блок отражает расходы фактически понесенных затрат на оплату оказанных услуг на сумму **2 999 902,67 руб.**

В перечень этих расходов входят:

- вознаграждение за оказание услуги выполнения функций технического заказчика по договору № 3 –ТЗ от 15.09.2022 в размере 1 405 642,86 руб. (затраты на содержание службы заказчика отсутствуют в проектной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы № 27-1-1-3-002616-2023 от 25.01.2023);

- оплата по договору № 24/11-ИУ за услуги по строительному контролю при строительстве объекта в размере 996 692,80 руб.;

- оплата по договору № 5430-КП.01 от 22.12.2022 на оказание услуг по осуществлению авторского надзора в размере 289 648,62 руб.;

- оплата по договору № 1191 от 07.09.2022- аренда земельного участка в размере 294 271,39 руб. (затраты на аренду земельного участка отсутствуют в проектной документации);

- оплата восстановления насаждений в соответствии с расчетом № 19-14.1-416-82 от 04.05.2023 - 13 647,00 руб.

По условиям Соглашения (п. 5.1 раздела 5 Приложения 5 к Соглашению), Концессионер обязан обеспечить Строительство Объекта в соответствии с Проектной Документацией получившей положительное заключение государственной экспертизы, в состав которой в том числе входит сметная документация (Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию").

Согласно п 4 Методики определения затрат на осуществление функций технического заказчика, утвержденной приказом Минстроя России от 02.06.2020 № 297/пр затраты на осуществление функций технического заказчика в случае финансового обеспечения его деятельности за счет капитальных вложений бюджетных средств, выделяемых на строительство объектов капитального строительства, определяются расчетом и включаются

в графы 7 и 8 главы 10 "Содержание службы заказчика. Строительный контроль" сводного сметного расчета стоимости строительства.

Согласно п. 144 разд. IX Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации, утвержденной приказом Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр, затраты, связанные с оформлением земельного участка включаются в главу 1 сводного сметного расчета стоимости строительства.

На основании изложенного, требуется внесение изменений в Проектную Документацию в части неучтенных затрат.

7. Рассмотрев представленные Концессионером сведения о ходе Выполнения Предварительных Условий Финансового Закрытия письмом от 08.06.2023 № 59/06-23, КГКУ "Центр ГЧП" сообщает.

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 период привлечения банковского кредита (старшего долга) приходится на период с 20.07.2022 по 31.12.2023. На второй квартал 2023 года по финансовому займу уже должно быть выбрано 129 351,31 тыс. руб. (17% от всей суммы банковского займа). По финансовой модели период финансового закрытия был запланирован с 20.07.2022 по 30.09.2022, в который концессионер должен был представить подписанное Прямое соглашение с банком. На сегодняшний день документов о привлечении заемного капитала не поступало, в связи, с чем наблюдаются повышенные риски по приостановке строительства объекта.

Решили Концессионеру к повторным мероприятиям контроля:

1. Принять меры для сокращения отставания от утвержденного графика производства работ, в части выполнения работ подготовительного периода Строительства.

2. Направить в адрес КГКУ "Центр ГЧП" уведомление о факте реализации 1-го, 2-го этапа Строительства в срок не позднее чем за 1 (один) рабочий день до его завершения, для организации повторного выезда на строительную площадку с целью фиксации факта реализации 1-го, 2-го этапа Строительства.

3. Предоставить в адрес КГКУ "Центр ГЧП" сведения о ходе исполнения обязательств в рамках выполнения Концессионером Предварительных Условий Финансового Закрытия и мер, направленных на нивелирование рисков, связанных с неисполнением обязательств по привлечению заемных средств.

КГКУ "Центр ГЧП":

1. Организовать повторный выезд на строительную площадку с целью фиксации факта реализации 1-го, 2-го этапа Строительства, после получения от Концессионера уведомления о факте реализации 1-го, 2-го этапа Строительства от Концессионера.

Приложение: 1. Акт фиксации факта реализации (нереализации) 2-го этапа строительства на 3 л. в 1 экз.

Криволап
Владимир Николаевич -

Мочалова
Ксения Александровна -

Тюрин
Никита Александрович -

Ковалёв
Дмитрий Константинович -

Шاپовал
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 – Демьяна Бедного")

Мухина
Диана Вячеславовна -

в соответствии с доверенностью
от 30.05.2023 № 3 (срок действия
до 31.12.2023)

"19" июня 2023 г.