

АКТ
о результатах контроля за соблюдением концессионером условий
концессионного соглашения

29 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 "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 27.06.2023 по 29.06.2023 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.

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

от Концедента, в лице КГКУ "Центр ГЧП" в соответствии с уведомлением от 21.06.2023 № 509 о проведении мероприятий контроля за соблюдением Концессионером условий Соглашения (далее – Уведомление от 21.06.2023 № 509):

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:

Мушина 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);

- пунктом 5.15.6 Приложения 5 к Соглашению (проведение строительного контроля, а также необходимое содействие Государственным Органам при проведении строительного надзора);

- 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 8.6, 8.9 Приложения 9 к Соглашению (исполнение перечня мероприятий, направленных на устранение нарушения, выраженного в неисполнение обязательств Концессионера по предоставлению способа обеспечения в соответствии с пунктами 6.1.2, 6.1.12, 6.1.13 Соглашения, утвержденных альтернативным Планом Устранения Нарушений)

- 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, в том числе обеспечение 24-часового онлайн-видеонаблюдения с трансляцией в сети «Интернет».

2. Выполнение мер по устранению замечаний и нарушений, указанных в акте о результатах контроля за соблюдением Концессионером условий Соглашения от 30.05.2023.

3. Документация, связанная с исполнением Концессионером условий Соглашения (далее – документов).

Концессионер был своевременно уведомлен о проведении Мероприятий контроля, дате начала и окончания, дате выезда на строительную площадку и о сроках предоставления Документов (Уведомление от 21.06.2023 № 509).

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

В соответствии с Уведомлением от 21.06.2023 № 509 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;

- сведения о ходе мероприятий, направленных на устранение нарушения, выраженного в неисполнение обязательств Концессионера по предоставлению способа обеспечения в соответствии с пунктами 6.1.2, 6.1.12, 6.1.13 Соглашения, утвержденных альтернативным Планом Устранения Нарушений;

- сведения о ходе выполнения Концессионером Предварительных Условий Финансового Закрытия.

В соответствии с Уведомлением 21.06.2023 № 509 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;

- акты, составленные по результатам контрольных мероприятий строительного контроля, проводимого в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В результате проведения Мероприятий контроля выявлено следующее:

1. В ходе осмотра строительной площадки 27.06.2023 отмечено сохранение низкой динамики выполнения строительно-монтажных работ. Численность рабочей силы на строительной площадке в среднем за неделю не превышает 20 человек.

2. В результате ежедневного мониторинга за ходом строительства Объекта КГКУ "Центр ГЧП" установлено отсутствие доступа к видеотрансляции в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в период с 22.06.2023 по 26.06.2023, что является нарушением пункта 8.3 Приложения 5 к Соглашению (обеспечение 24-часового онлайн-видеонаблюдения с трансляцией в сети "Интернет" за создаваемым Объектом Соглашения). 26.06.2023 доступ к видеотрансляции в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" восстановлен.

3. Письмом Концессионера от 27.06.2023 № 20 ШБ-СТР 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 23.06.2023 не формировались ввиду отсутствия исполнительной документации по элементам, конструкциям и частям зданий сооружений в соответствии с СП 70.13330.2012, ГОСТ Р51872-2019;

- акты, составленные по результатам контрольных мероприятий строительного контроля, проводимого в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации находятся на строительном участке;

- о ходе Выполнения Предварительных Условий Финансового Закрытия.

Концессионер пояснил, что на данный момент ведутся активные переговоры с банками по вопросу финансирования проекта;

- КГКУ "Центр ГЧП" по результатам анализа финансовой модели, являющейся, в соответствии с пунктом 1.1.2 раздела 1 и частью В Приложения

13 к Соглашению № 01-КС, неотъемлемой частью Соглашения, установлено, что начало периода выборки банковского кредита (старшего долга) 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. Соответственно, подписанное Концессионером Прямое Соглашение должно быть предоставлено в срок до 28.02.2022, при этом на второй квартал 2023 года сумма выборки по банковскому кредиту должна составлять 499 114,82 тыс. руб. (99% от всей суммы займа). Документы по фактической выборке банковского кредита не предоставлены, что повышает риски по приостановке строительства объекта. Срок погашения банковского кредита по финансовой модели рассчитан с 01.10.2023 по 31.05.2036. При проведении заседаний оперативного штаба по вопросам создания объектов образования от 22.06.2023 и от 29.06.2023 от концессионера получена информация о проведении переговоров с ПАО "Сбербанк" о предоставлении заёмного финансирования, с указанием сроков предоставления предложений от финансирующей организации в срок до 30.06.2023 и необходимости внесения соответствующих изменений в финансовую модель;

- о ходе исполнения реализации альтернативного Плана Устранения Нарушений предоставлена следующая информация:

Концессионером поданы пакеты документов в страховую компанию по следующим рискам:

- Страхование ответственности концессионера;
- Страхование строительно-монтажных рисков.

Страхование ответственности концессионера не производится подавляющим большинством страховых компаний. Компании готовы застраховать указанный риск, обуславливают его обязательным страхованием комплекса рисков, включающего и строительно-монтажные работы. Страхование рисков выбрано в качестве формы обеспечения исполнения требований концессионного соглашения в связи с его более привлекательной, по сравнению с иными формами, стоимостью, а также отсутствием необходимости значительного отвлечения ликвидности концессионера на самом ресурсоемком этапе - этапе Строительство.

- КГКУ "Центр ГЧП" установлено, что Альтернативным Планом Устранения Нарушений в срок до 30.06.2023 предусмотрено проведение концессионером мероприятий по активизации работы с банками, страховыми компаниями по вопросу оформления банковской гарантии /договора страхования риска ответственности концессионера за нарушение обязательств по Соглашению.

Во исполнение реализации Альтернативного Плана Устранения Нарушений при проведении заседаний оперативного штаба по вопросам создания объектов образования от 22.06.2023 и от 29.06.2023 достигнута договоренность о предоставлении концессионером, документов подтверждающих исполнение мероприятий по активизации работы с банками, страховыми компаниями.

4. В рамках выполнения мер по устранению замечаний и нарушений, указанных в акте о результатах контроля за соблюдением Концессионером условий Соглашения от 30.05.2023:

4.1. Письмом Концессионера от 27.06.2023 № 20 ШБ-СТР даны следующие пояснения:

- общий и специальные журналы работ находятся на строительном участке;
- внесение изменений в проектно-сметную документацию по договору на экспертное сопровождение с Государственной экспертизой Хабаровского края начнутся после согласования раздела ТХ с министерством науки и образования края;
- несоответствия в части указания исполнителя работ на информационном щите при въезде на строительную площадку в процессе устранения.

Решили Концессионеру:

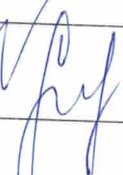
1. К повторной проверке предоставить в КГКУ "Центр ГЧП" копию общего и специальных журналов работ, заверенные и заполненные в соответствии с Порядком ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, 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 ранее непринятых этапов 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 в адрес КГКУ "Центр ГЧП" сведения о ходе исполнения обязательств в рамках выполнения Концессионером Предварительных Условий Финансового Закрытия.

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 (срок действия до 31.12.2023)

29" июня 2023 г