

АКТ

о результатах контроля за соблюдением концессионером условий концессионного соглашения

14 сентября 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 "Школа в мкр. Ореховая Сопка на 2100 мест г. Хабаровска" от 28.04.2023 № 06-КС (далее – Соглашение и Объект соответственно), распоряжения Правительства Хабаровского края от 28.04.2023 № 265-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-Ореховая Сопка" (далее – Концессионер) условий Соглашения, в период с 21.08.2023 по 31.08.2023, 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 14.08.2023 № 729 о проведении мероприятий контроля за соблюдением Концессионером условий Соглашения (далее – Уведомление):

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";
Шаповал Елена Владимировна	-	юрист отдела по сопровождению проектов ГЧП КГКУ "Центр ГЧП"

от Концессионера:

Лихова Мария Юрьевна
(ФИО (последнее – при наличии)
представителя Концессионера)

Начальник
отдела по строительству
(должность)

Лихова Мария Юрьевна № 5
от 14.08.2023г.
(доверенность или иной документ,
подтверждающий полномочия
представителя Концессионера)

Предмет мероприятий контроля:

- Соблюдение Концессионером условий Соглашения, предусмотренных:
- подразделом 2.2 раздела 2 Соглашения (Срок Создания Объекта);
 - подразделом 3.2 раздела 3 Приложения 5 к Соглашению (внесение изменений в Проектную Документацию);
 - подразделом 3.4 раздела 3 Приложения 5 к Соглашению (согласование задания на Проектирование);
 - подразделом 4.1 раздела 4 Приложения 5 к Соглашению (получение Концессионером всех Необходимых разрешений, необходимых в соответствии с Законодательством для начала Строительства включая Разрешение на Строительство, положительное заключение Государственной экспертизы, заключение о достоверности определения сметной стоимости (при необходимости), и обеспечить их поддержание в силе в течение всего срока, необходимого для выполнения соответствующих работ);
 - подразделом 5.1 раздела 5 Приложения 5 к Соглашению (обеспечение Концессионером Строительства и Оснащения в соответствии с Соглашением, включая Приложение 2 (Объект Соглашения), Проектной Документацией, Рабочей Документацией и Законодательством);
 - подразделом 5.7 раздела 5 Приложения 5 к Соглашению (осуществление Концессионером мероприятий, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта Соглашения к Сетям с объемами потребления (мощностью) и иными характеристиками, необходимыми и достаточными для Создания и (или) осуществления деятельности, предусмотренной Соглашением, в том числе получение Технических Условий Объекта Соглашения и акта о подключении (технологическом присоединении) Объекта Соглашения или иного документа, подтверждающего фактическое присоединение Объекта Соглашения к Сетям);
 - подразделом 5.9 раздела 5 Приложения 5 к Соглашению (мероприятия по временному технологическому присоединению к Сетям на стадии Создания с объемами потребления и иными характеристиками, необходимыми и достаточными для Строительства);
 - пунктом 5.10.2 подраздела 5.10 раздела 5 к Соглашению (приобретение (поставка) материалов и оборудования, необходимого для Создания);
 - пунктом 5.10.4 подраздела 5.10 раздела 5 к Соглашению (соблюдение при Строительстве экологических и санитарно-эпидемиологических требований, а также требований безопасности при производстве работ и иных требований, установленных Соглашением и Законодательством);
 - пунктом 5.10.7 подраздела 5.10 раздела 5 к Соглашению (проведение авторского надзора);
 - подразделом 6.2 раздела 6 Приложения 5 к Соглашению (обеспечение Концессионером 24-часового онлайн-видеонаблюдения с трансляцией в сети "Интернет" за создаваемым Объектом");
 - подразделом 6.3 раздела 6 Приложения 5 к Соглашению (применение компонентов единого визуального стиля национального проекта

"Образование" при оформлении информационного щита (паспорта объекта) при въезде на строительную площадку);

- подразделами 4.3, 4.4 раздела 4 Части Б Приложения 7 к Соглашению (Отчетность Концессионера);

- подразделом 2.1.3 раздела 2 Приложения 5 к Соглашению (обеспечение исполнения обязательств по Созданию);

- подраздел 3.1 раздела 3 Приложения 15 к Соглашению (наличие Необходимого Страхового Покрытия).

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, нарушений и (или) недостатков, указанных в акте о результатах контроля от 09.08.2023 в части:

- исправления технического задания на корректировку проектной документации;

- внесения изменений в пункт 2.4 раздела 2 договора страхования в части включения Оснащения в перечень обязательств, обеспечиваемых договором страхования.

3. Документация, связанная с исполнением Концессионером обязательств по Соглашению, а именно:

Концессионер был своевременно уведомлен о проведении Мероприятий контроля, дате начала и окончания, дате выезда на строительную площадку и о сроках предоставления Документов.

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

В соответствии с Уведомлением Концессионером представлены следующие документы и сведения:

- информация о ходе исправления технического задания на корректировку Проектной документации (срок направления исправленного технического задания на внесение изменений в Проектную Документацию на согласование Концеденту);

- информация о внесении изменений в Проектную Документацию в целях соблюдения условия Соглашения, установленного подразделом 3.2 раздела 3 Приложения 5 к Соглашению (ход внесения изменений в Проектную Документацию и разработку Рабочей Документации; срок получения Положительного Заключения);

- извещение о начале строительства Объекта, а также документы, прилагаемые к указанному извещению;

- информация о начале выполнения строительно-монтажных работ, в том числе подготовительных работ;

- информация о ходе заключения договоров на подключение (технологическое присоединение) Объекта Соглашения к Сетям, в том числе и на временное подключение (технологическое присоединение) Объекта;

- Отчетность Концессионера за II квартал 2023 года в составе, предусмотренном подразделами 4.3, 4.4 раздела 4 Части Б Приложения 7 к Соглашению;

- информация о ходе заключения договоров на приобретение (поставку) материалов, необходимых для Создания;

- разрешение на снос зеленых насаждений;

- информация о ходе заключения договора на вывоз и размещение на полигоне твердых бытовых отходов;

- сведения об отсутствии плана проведения проверок комитета государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края;

- информация о внесении изменений в пункт 2.4 раздела 2 договора страхования в части включения Оснащения в перечень обязательств, обеспечиваемых договором страхования.

Концессионером не представлены следующие документы и сведения:

- информация о ходе заключения договора на проведение авторского надзора;

- Необходимое Страховое Покрытие в соответствии с подразделом 3.1 раздела 3 Приложения 15 к Соглашению.

В результате проведения мероприятий контроля выявлено следующее:

1. Во исполнение подраздела 3.2 раздела 3 Приложения 5 к Соглашению Концессионер направил проект исправленного технического задания на внесение изменений в Проектную документацию на согласование в адрес министерства экономического развития края (исх. от 29.08.2023 № 28/шб-ос).

По результатам рассмотрения проекта исправленного технического задания, представленного Концессионером, КГКУ "Центр ГЧП" сформированы замечания (исх. от 08.09.2023 № 814), которые были доведены до Концессионера в рабочем порядке.

2. В части внесения изменений в пункт 2.4 раздела 2 договора страхования ответственности концессионера за нарушение обязательств по Соглашению № 021ПП4180001092 от 03.07.2023 Концессионером представлены пояснения, согласно которым Концессионер полагает внесение предлагаемых изменений излишним, в связи с тем, что исходя из определения термина "Строительство", предусмотренного Соглашением, Строительство включает в себя ввод Объекта в эксплуатацию и иные необходимые организационно-хозяйственные, административные и иные действия и мероприятия, в связи с чем под строительством объекта образования подразумевается, в том числе оснащение. Также Концессионером отмечено, что указанной позиции придерживается страховая компания, которая при предоставлении страхового продукта подразумевала предоставление страхового покрытия, в том числе, на оснащение объекта образования.

Пунктом 6.1.2, 6.1.7 Соглашения предусмотрено обязательство Концессионера по предоставлению Концеденту в качестве **обеспечения**

исполнения обязательств по Созданию договора страхования ответственности.

При этом, в соответствии с понятийным аппаратом, предусмотренным Соглашением (Приложение № 1 к Соглашению (Термины и определения) под **Созданием понимается Проектирование, Строительство и Оснащение.**

Таким образом, в случае невнесения изменений в пункт 2.4 раздела 2 договора страхования, предусматривающий обеспечение исполнения обязательств Страхователя (Концессионера) лишь в части Проектирования (на период проектирования) и Строительства (на период строительства) объекта Соглашения, в данной части договор страхования может быть расценен как не соответствующий требованиям Соглашения.

На основании изложенного, необходимо внести изменения в пункт 2.4 раздела 2 договора страхования в части расширения обязательств, обеспечиваемых договором страхования, путем включения этапа Оснащения, в целях приведения договора страхования в соответствие с требованиями Соглашения.

3. Концессионер сообщил, что информация о внесении в проектную документацию отражена в исправленном техническом задании на корректировку проектной документации.

При этом в соответствии с Уведомлением запрашивалась информация о ходе внесения изменений в Проектную Документацию и разработку Рабочей Документации и о сроке получения Положительного Заключения.

4. Во исполнение подраздела 4.1 раздела 4 Приложения 5 к Соглашению Концессионер направил извещение о начале строительства в комитет государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края от 17.08.2023 № 2/ОС. Разрешение на Строительство от № 27-23-47-2023 получено 23.06.2023.

При этом план проведения проверок комитета государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края в адрес Концессионера не поступал.

В соответствии с частью 5 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, извещение о начале строительства объекта капитального строительства направляется застройщиком или техническим заказчиком в уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства объекта капитального строительства.

В ходе заседаний оперативного штаба от представителей Концессионера получена информация о фактическом начале выполнения работ подготовительного периода строительства 19.07.2023.

На основании изложенного, могут иметься признаки нарушения части 5 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части срока направления извещения о начале строительства объекта капитального строительства.

5. В ходе осмотра строительной площадки 30.08.2023 выявлено следующее:

а) Концессионером выполнены работы по:

- сносу зеленных насаждений и корчеванию пней;
- срезке растительного слоя грунта.
- б) В процессе выполнения работы по:
 - устройству временного ограждения;
 - разработке котлована.

6. Во исполнение подраздела 5.7 раздела 5 Приложения 5 к Соглашению Концессионером:

- направлена заявка на получение технических условий на технологическое присоединения Объекта к сетям электроснабжения;
- ведется преддоговорная работа с ООО "ЭнергоАльянс" по заключению договора на подключение Объекта к системе теплоснабжения;
- направлен запрос в МУП г. Хабаровска "Водоканал" о выдаче технических условий на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и (или) водоотведения.

7. Во исполнение подразделом 5.9 раздела 5 Приложения 5 к Соглашению Концессионером получены технические условия и договор на временное технологическое присоединение Объекта к электрическим сетям.

8. Отчетность Концессионера предоставлена письмом (исх. 12/ШБ-ОС от 06.07.2023) в срок, предусмотренный пунктом 4.3 Части Б Приложения 7 к Соглашению (квартальные отчеты Концессионера о Создании Объекта Соглашения).

В соответствии с представленной Отчетностью, строительно-монтажные работы по Объекту Концессионером не выполнялись.

9. По информации Концессионера, указанной в письме от 21.08.2023 № 23/ШБ-ОС, в настоящее время осуществляется закупка материалов для осуществления временного технологического присоединения Объекта к электрическим сетям.

10. Концессионером получено разрешение на проведение работ по сносу зеленных насаждений от 25.07.2023 № 675/4.

11. По информации Концессионера, указанной в письме от 21.08.2023 № 23/ШБ-ОС, на заключительной стадии находится подписание договора на вывоз и размещение на полигон твердых бытовых отходов.

12. В письме Концессионера от 21.08.2023 № 23/ШБ-ОС указано, что Необходимое Страховое Покрытие представлено в приложении к указанному письму. Однако, в качестве приложения представлен договор ответственности концессионера за нарушение обязательств по Соглашению № 021ПП4180001092 от 03.07.2023. Таким образом, Необходимое Страховое Покрытие в адрес Концедента представлено не было.

В соответствии с пунктом 3.1 Приложения № 15 к Соглашению (Необходимое Страховое Покрытие), Необходимое Страховое Покрытие предоставляется Концессионером в течение 2 (двух) месяцев с даты получения Разрешения на Строительство. Разрешение на Строительство от № 27-23-47-2023 получено 23.06.2023, соответственно срок предоставления Необходимого Страхового Покрытия истек 23.08.2023.

Пунктом 5.6 Приложения № 11 к Соглашению (Разрешение споров, ответственность и требования третьих лиц) предусмотрено взыскание неустойки в случае нарушения сроков представления Концеденту Необходимого Страхового Покрытия по вине Концессионера Концессионер в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за каждый день просрочки.

По состоянию на 14.09.2023 просрочка представления Концеденту Необходимого Страхового Покрытия составляет 22 календарных дня.

Кроме того, в соответствии с пунктом 4.1.3 Приложения № 9 к Соглашению (Изменение и прекращение Соглашения) нарушение срока исполнения обязательств по предоставлению Концеденту Необходимого Страхового Покрытия по вине Концессионера более чем на 30 (Тридцать) календарных дней является основанием для досрочного Прекращения Соглашения в связи с существенным нарушением Соглашения Концессионером.

Решили

Концессионеру:

1. Направить КГКУ "Центр ГЧП" информацию о ходе внесения изменений в Проектную Документацию и разработку Рабочей Документации; а также о сроке получения Положительного Заключение в срок до 25.09.2023.

2. Представить информацию о внесении изменений в пункт 2.4 раздела 2 договора страхования в части включения Оснащения в перечень обязательств, обеспечиваемых договором страхования, в срок до 25.09.2023.

3. Предоставить Концеденту Необходимое Страховое Покрытие в срок до 22.09.2023.

КГКУ "Центр ГЧП":

1. Направить акт о результатах контроля за соблюдением концессионером условий концессионного соглашения в адрес комитета государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края.

Криволап
Владимир Николаевич

-

Мочалова
Ксения Александровна

-

отсутс

Тюрин
Никита Александрович

-

Шаповал
Елена Владимировна

-

заместитель актера по сопровождению
проектов ГЧП КГКУ "Центр ГЧП"
Оксидова А.К.

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)

Договор страхования строительно-монтажных рисков
№ 097771970008818 от 21.07.2023г.

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

Лексва Мария Юрьевна
(ФИО (последнее – при наличии)
представителя Концессионера)

Лексва

(подпись)

"19" сентября 2023 г.