

АКТ № 10

о результатах контроля Концессионером условий концессионного соглашения № 44 от 14.03.2023 «О создании и эксплуатации объекта образования «Общеобразовательная школа на 1200 мест в Северном планировочном районе г. Благовещенск, Амурская область»

г. Благовещенск

«21» октября 2025 г.

Комиссией по осуществлению контроля за соблюдением Концессионером условий концессионного соглашения от 14.03.2023 № 44 «О создании и эксплуатации объекта образования «Общеобразовательная школа на 1200 мест в Северном планировочном районе г. Благовещенск, Амурская область» (далее – Соглашение), назначенной приказом управления образования администрации города Благовещенска от 21.07.2023 № 559, осуществляющей в соответствии с постановлением полномочия Концедента по контролю, в составе: администрации города Благовещенска Амурской области от 10.03.2023 № 1055

- председателя: Ветченко В.А.;
- секретаря комиссии: Башкатов К.В.;
- членов комиссии: Герасимчук Т.А.;
- Фоменко М.В.
- Киселёв А.П.
- Цыба Е.В.

в соответствии с утвержденным планом контрольных мероприятий на 2025 год по Соглашению от 14.03.2023 № 44, пунктом 5.1 Соглашения проведена плановая проверка исполнения Концессионером - ООО «ПИК Образовательные проекты-Благовещенск» условий Соглашения.

Предмет контроля: соблюдение Концессионером условий Соглашения, в том числе исполнение обязательств:

- по соблюдению сроков создания Объекта Соглашения;
- по осуществлению инвестиций в создание объекта Соглашения;
- по обеспечению соответствия технико-экономических показателей объекта Соглашения установленным Соглашением показателем;
- по осуществлению деятельности, предусмотренной Соглашением.

Период проверки: 14 октября 2025 года по 20 октября 2025 года.

Проверяемый период: с 1 июля 2025 года по 30 сентября 2025 года.

В ходе проверки установлено следующее:

1. На период проведения проверки Концессионером произведены следующие виды

СМР:

Корпус 1а:

- Кладка перегородок и закладка стояков вентиляции из ПГП на 1-3 этаж.
- Прокладка магистральных трубопроводов теплосетей в подвале.
- Прокладка магистральных трубопроводов канализации К1 по подвалу.
- Прокладка магистральных трубопроводов ХВС, ГВС по подвалу.
- Прокладка стояков отопления на 1-3 этаж.
- Прокладка стояков канализации К1 на 1-3 этаж.
- Прокладка стояков ХВС, ГВС 1-3 этаж.
- Монтаж коробов вентиляции на 1-3 этаж.
- Монтаж кабельных лотков на 1-3 этаж.
- Прокладка кабельных линий в классах, коридорах на розеточную группу
- Оштукатуривание стен классов, лестничном узле и коридоров на 1-3 этаже.
- Шпаклевание стен подвала.
- Монтаж СПК на 1-3 этажах.

Монтаж подоконной доски.
 Монтаж радиаторов отопления.
 Устройство оконных откосов.
 Устройство стяжки пола.
 Устройство гидроизоляции кровли.
 Оштукатуривание с армированием фасада.

Корпус 1б:

Кладка перегородок из ППП на 1-3 этаж.
 Прокладка магистральных трубопроводов теплосетей в подвале.
 Прокладка магистральных трубопроводов канализации К1 по подвалу.
 Прокладка магистральных трубопроводов ХВС, ГВС по подвалу.
 Прокладка стояков отопления на 1-3 этаж.
 Прокладка стояков канализации К1 и разводка к оконечным приборам на 1-3 этаж.
 Прокладка стояков ХВС, ГВС 1-3 этаж.
 Монтаж коробов вентиляции на 1-3 этаж.
 Монтаж кабельных лотков на 1-3 этаж.
 Прокладка кабельных линий в классах, лестнично-лифтовом узле.
 Устройство оконных откосов.
 Монтаж СПК на 1-3 этажах.
 Монтаж подоконной доски.
 Монтаж радиаторов отопления.
 Устройство стяжки пола.
 Устройство пароизоляции кровли.
 Устройство перегородок из гипсокартона.
 Оштукатуривание и армирование фасада.

Корпус 2

Прокладка магистральных трубопроводов отопления в подвале.
 Прокладка магистральных трубопроводов бытовой канализации К1 в подвале.
 Монтаж коробов вентиляции в подвале и на 1-3 этаж.
 Монтаж кабельных лотков на 1-3 этаж.
 Прокладка стояков ХВС, ГВС 1-3 этаж.
 Прокладка стояков отопления на 1-3 этаж.
 Монтаж и подключение радиаторов отопления.
 Прокладка стояков канализации К1 и разводка к оконечным приборам на 1-3 этаж.
 Прокладка кабельных линий в классах, лестничном узле и коридорах на розеточную группу и на группу освещения.

Оштукатуривание стен и перегородок на 1-3 этаж.
 Шпаклевание стен и перегородок на 1-3 этаж.
 Устройство стяжки пола на 1-3 этаж.
 Устройство оконных откосов.
 Монтаж подоконной доски.
 Монтаж СПК на 1-3 этажах.

Корпус 3:

Армирование плиты перекрытия 3-го этажа.
 Демонтаж опалубки с вертикальных конструкций 2-го этажа.
 Кладка стен и перегородок из газоблока и ППП на 1-ом, 2-ом, этаже.
 Кладка перегородок из кирпича в подвале.
 Прокладка магистральных трубопроводов отопления в подвале.
 Прокладка магистральных трубопроводов бытовой канализации К1 в подвале.
 Оштукатуривание стен и перегородок в подвале.
 Шпаклевание стен в подвале.
 Монтаж СПК.

Корпус 4:

Прокладка магистральных трубопроводов отопления в подвале.
 Прокладка магистральных трубопроводов бытовой канализации К1 в подвале.
 Устройство стояков канализации К1 1-3 этаж.
 Оштукатуривание стен и перегородок в подвале.
 Шпаклевание стен в подвале в помещении ВРУ.
 Прокладка кабельных линий в коридорах на розеточную группу.
 Монтаж металлической лестницы выхода на кровлю
 Оштукатуривание стен, коридорах, лестничных узлов, классов на 1-3 этаже.
 Шпаклевание стен и перегородок на 1-ом,, этаже.
 Монтаж металлических ферм.
 Разводка канализации и ГВС, ХВС к сантехническим приборам.
 Монтаж СПК.
 Утепление цоколя.
 Устройство кровли.

Корпус 5:

Кладка перегородок из кирпича в подвале.
 Прокладка магистральных трубопроводов отопления в подвале.
 Прокладка магистральных трубопроводов канализации К1.
 Устройство стояков канализации К1 1-3 этаж.
 Разводка канализации к сантехническому оборудованию.
 Кладка перегородок из ППП на 1-3 этаж.
 Шпаклевание стен и перегородок в подвале.
 Монтаж коробов вентиляции -1-3 этаж.
 Сборка оборудования ИТП (подвал).
 Прокладка кабельных линий в классах, коридорах..
 Монтаж радиаторов отопления.
 Монтаж подоконной доски.
 Устройство перегородок из гипсокартона в санузлах, 1-3 этаж.
 Оштукатуривание стен 1-3 этаж.
 Шпаклевание стен 1-3 этаж.
 Устройство стяжки пола 1-3 этаж.
 Устройство кровли.
 Устройство оконных откосов.
 Монтаж СПК 1-3 этаж.

Корпус 6:

Устройство кровли.
 Кладка перегородок из ППП на 2-3 этаже.
 Прокладка магистральных трубопроводов отопления в подвале
 Прокладка магистральных трубопроводов ХВС, ГВС в подвале.
 Прокладка магистральных трубопроводов канализации К1.
 Прокладка стояков отопления на 1-3 этаже.
 Кладка перегородок из кирпича в подвале.
 Оштукатуривание стен и перегородок в подвале.
 Шпаклевание стен и перегородок в подвале.
 Оштукатуривание стен и перегородок на 1-3 этаже.
 Оштукатуривание перекрытия над гимнастическим залом.
 Прокладка кабельных линий в коридорах, в помещения администрации.
 Утепление цоколя.
 Подготовка к утеплению фасада.
 Утепление входной группы.
 Монтаж СПК.

Сборка витражей входных групп.
 Пристенный дренаж. От ДК30 до ДК39
 Разработка траншеи.
 Устройство основания.
 Монтаж колодца.
 Монтаж трубопровода с обратной засыпкой.
 Благоустройство.
 Устройство основания из песка до низа благоустройства.
 Разработка траншеи
 Устройство основания траншеи.
 Монтаж колодцев.
 Монтаж трубопровода.
 Обратная засыпка.
 Теплосеть ТС.
 Монтаж трубопровода тепловой сети

Техготовность: 62% - строительная готовность здания школы, 57% от общего объема работ по созданию объекта.

2. В соответствии с пунктом 7.1 Приложения № 5 к Соглашению Концессионер обязан получить все необходимые разрешения, необходимые в соответствии с Законодательством для начала строительства включая Разрешение на Строительство, положительное заключение Государственной Экспертизы, заключение о достоверности определения сметной стоимости, и обеспечить их поддержание в силе в течение всего срока, необходимого для выполнения соответствующих работ.

3. В соответствии с пунктом 4.1.2.2. Части Б (Отчетность Концессионера) Приложения № 7 к Соглашению Концессионер предоставляет Концеденту копии отчетов Технического Заказчика о результатах выполненных работ за период с даты получения Разрешения на Строительство до даты Ввода в Эксплуатацию.

16.07.2025 Концессионером в адрес Концедента представлена запрашиваемая информация по отчетности Технического Заказчика о Создании Объекта Соглашения за 2 квартал 2025 года (исх. №10/1-34-И).

Отчетность Технического Заказчика за 2 квартал 2025 года (с учетом представляемой запрашиваемой информации) принята Концедентом 28.08.2025.

4. В соответствии с пунктом 4.1.2 Части Б (Отчетность Концессионера) Приложения № 7 к Соглашению Концессионер предоставляет Концеденту квартальную отчетность.

4.1. 15.07.2025 Концессионером в адрес Концедента представлен исправленный отчет о Создании Объекта Соглашения за 2 квартал 2025 года (исх. № 10/1-32-И).

Исправленный отчет о Создании Объекта Соглашения за 2 квартал 2025 года согласован и подписан Концедентом 28.08.2025.

4.2. 28.08.2025 Концедентом, после принятия отчетности Технического Заказчика о Создании Объекта Соглашения за 2 квартал 2025 года, принят отчет о Создании Объекта Соглашения за 2 квартал 2025 года.

5. Во исполнение пунктов 3.1 и 3.1.2 Приложения № 8 к Соглашению Концессионер обязан в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня, когда он узнал о наступлении Особого Обстоятельства, направить Концеденту уведомление об Особом Обстоятельстве, которое должно содержать информацию, обосновывающие материалы и описание действий, предпринятых Концессионером во исполнение обязанностей по смягчению последствий Особого Обстоятельства.

5.1. Концессионер направил 19.08.2025 (исх. № 10/1-46-И) уведомление о продлении срока действия разрешения на строительство.

Концессионером направлено дополнение Дополнительное соглашение № 4, Концедентом согласовано и подписано ДС № 4, 08.07.2025 № ТН/63836/25 согласовано ДС № 4 с ФАС России.

6. В соответствии с пунктами 12.1 и 12.7 Приложения № 12 к Соглашению в случае наступления, предусмотренных подпунктами 12.1.1 – 12.1.4 указанного приложения обстоятельств Финансовая модель должна быть актуализирована в порядке, предусмотренным Соглашением. Концессионер обязан направить Концеденту сопроводительное письмо с электронным носителем, содержащим проект актуализированной Финансовой модели.

29.07.2024 Концессионером получением заключения Государственной Экспертизы о достоверности Сметной Стоимости (исх. № 10/1-36-И), финансовая модель в новой редакции утверждена ДС № 4.

На период составления настоящего акта, стороны согласовали ФМ в ДС № 4.

7. В соответствии с пунктом 4.1.4 Части Б (Отчетность Концессионера) Приложения № 7 к Соглашению Концессионер предоставляет Концеденту копию Соглашения о финансировании и (или) Соглашения о Субординированном Финансировании – не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения Соглашения о финансировании и (или) Соглашения о Субординированном Финансировании.

06.08.2025 Концессионер предоставил копию согласование ДС № 4 в соответствии с Кредитным договором № 0461/24 от 03.10.204, заключенного между Концессионером и ПАО «Московский кредитный банк».

Нарушения условий исполнения Соглашения Концессионером на дату проведения контрольных мероприятий отсутствуют.

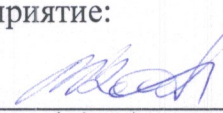
Требования Концедента к Концессионеру: нет.

Прилагаемые к акту документы:

1. Приказ управления образования администрации города Благовещенска от 06.08.2025 № 667 (ред. приказа от 08.05.2024 № 363) «О создании комиссии по осуществлению контроля за соблюдением Концессионером условий Соглашения».

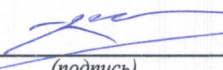
Подписи лиц, проводивших контрольное мероприятие:

Председатель комиссии:



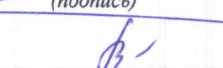
(подпись) / Ветченко В.А. /

Секретарь комиссии:

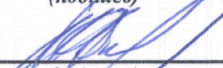


(подпись) / Башкатов К.В. /

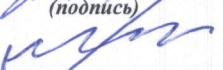
Члены комиссии:



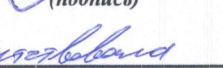
(подпись) / Герасимчук Т.А. /



(подпись) / Фоменко М.В. /



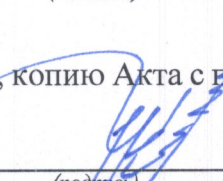
(подпись) / Киселёв А.П. /



(подпись) / Цыба Е.В. /

С Актом о результатах контроля ознакомлен(а), копию Акта с приложениями получил(а):

(Концессионер (представитель Концессионера))



(подпись) / Колтчен М.В.
(Фамилия И.О.)

«__» _____ 2025