

**Акт проверки
объектов государственной собственности Свердловской области**

г. Екатеринбург

20.09.2024

На основании подпункта 8 пункта 2 статьи 9 Областного закона от 10 апреля 1995 года № 9-ОЗ «Об управлении государственной собственностью Свердловской области», подпункта 8-1 пункта 8 и подпункта 7-1 пункта 15 Положения о Министерстве по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее – Министерство), утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 26.07.2012 № 824-ПП, в соответствии с приказами Министерства от 29.12.2023 № 8018 «Об утверждении плана проведения проверок объектов государственной собственности Свердловской области на 2024 год», от 20.03.2024 № 1725 «Об утверждении Порядка осуществления контроля за распоряжением, использованием и сохранностью объектов государственной собственности Свердловской области» и от 13.08.2024 № 6107 «О проведении плановой проверки использования объектов государственного имущества Свердловской области» (далее – Приказ),

заместитель начальника отдела ведения реестра департамента по управлению государственным имуществом, предприятиями и учреждениями Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области Данилов М.Е.,

в присутствии В.Н. Малинникова – начальника отдела эксплуатации АО «Облкоммунэнерго»,

21.08.2024 осуществил обследование и осмотр объектов государственного казенного имущества Свердловской области (далее – Объекты), перечень которых приведен в приложении к Приказу.

Нумерация Объектов в настоящем акте проверки соответствует нумерации Объектов в таблице из приложения к Приказу.

Цель проверки:

Проверка сохранности и надлежащего использования, а также идентификация и установление местоположения Объектов государственного имущества Свердловской области.

В ходе проверки установлено:

1. Объекты проверки переданы Министерством в пользование акционерному обществу «Объединенная теплоснабжающая компания» (далее – Общество) на основании концессионного соглашения от 05.03.2018 № 10-2018-35 (далее – соглашение).

В соответствии с пунктом 1.1 соглашения Общество (концессионер) обязалось за свой счет создать и реконструировать объекты централизованных систем горячего водоснабжения и теплоснабжения, расположенных на территории муниципального образования Алапаевское (перечень объектов определен в приложении к Соглашению), право собственности на которые принадлежит или будет принадлежать концеденту (Свердловская область) и осуществлять эксплуатацию объектов соглашений, а также оказывать услуги теплоснабжения и горячего водоснабжения, а концедент обязался предоставить концессионер сроком до 06.03.2025 права владения и пользования объектами соглашения для осуществления указанной деятельности.

2. По результатам исследования документов, а также визуального осмотра объектов, установлено:

1) Объект № 1 представляет собой здание газовой котельной № 3, общая площадь которого составляет 32,8 кв. метров.

Координаты характерных точек котельной в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) определены.

Объект № 1 расположен на земельном участке с кадастровым номером 66:01:2301034:65, находящимся в собственности муниципального образования Алапаевское и переданном в постоянное (бессрочное) пользование МОУ «Верхнесинячихинская средняя общеобразовательная школа №2» (ИНН 6601005928).

Здание газовой котельной эксплуатируется Обществом. Общее состояние здания – удовлетворительное.

2) Объект № 2 представляет собой нежилое помещение, общая площадь которого составляет 28,4 кв. метров.

Помещение расположено в здании с кадастровым номером 66:01:2301018:126.

Объект фактически не эксплуатируется Обществом. Помещение находится в удовлетворительном состоянии.

3) Объект № 3 представляет собой здание котельной, общая площадь которого составляет 33,5 кв. метров.

Координаты характерных точек котельной в ЕГРН определены.

Объект № 3 расположен на земельном участке с кадастровым номером 66:01:3501001:1078, находящимся в собственности муниципального образования Алапаевское.

Здание газовой котельной эксплуатируется Обществом. Общее состояние здания – удовлетворительное.

В котельной размещен Объект № 27, представляющий собой узел учета тепловой энергии в дровяной котельной, эксплуатируемый Обществом и находящийся в удовлетворительном состоянии.

4) Объект № 4 представляет собой здание котельной, общая площадь которой составляет 174,7 кв. метров.

Координаты характерных точек котельной в ЕГРН определены.

Объект № 4 расположен на земельном участке с кадастровым номером 66:01:5601001:1059, находящимся в государственной собственности Свердловской области.

Общество владеет земельным участком на основании договора аренды земельного участка № Т-434 от 10.10.2018, заключенного сроком с 05.03.2018 по 06.03.2025 (далее – Договор № Т-434).

Здание котельной эксплуатируется Обществом. Необходимо проведение ремонтных работ по восстановлению кирпичной кладки стен.

Исследованы объекты движимого имущества, обеспечивающие функционирование котельной:

Объект № 28 (узел учета тепловой энергии (ввод 2) в угольной котельной) – эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии;

Объект № 29 (узел учета тепловой энергии (ввод 1) в угольной котельной) – эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии;

Объект № 30 (Система трублейная котла НР-18-12) – эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.

5) Объект № 5 представляет собой здание котельной, общая площадь которого составляет 77,3 кв. метров.

Координаты характерных точек котельной в ЕГРН не определены.

Объект № 5 расположен на земельном участке с кадастровым номером 66:01:2101001:485, находящимся в государственной собственности Свердловской области.

Общество владеет земельным участком на основании Договора № Т-434.

Здание котельной эксплуатируется Обществом.

Помещения котельной находятся в состоянии, требующем проведения текущего ремонта. Также необходимо проведение ремонтных работ по восстановлению кирпичной кладки стен.

В котельной размещен Объект № 31, представляющий собой узел учета тепловой энергии в дровяной котельной, эксплуатируемый Обществом и находящийся в удовлетворительном состоянии.

6) Объект № 6 представляет собой часть здания (котельная № 11), общая площадь которой составляет 109,2 кв. метров.

Координаты характерных точек котельной в ЕГРН не определены.

Здание котельной эксплуатируется Обществом.

Помещения котельной находятся в состоянии, требующем проведения текущего ремонта. Также необходимо проведение ремонтных работ по восстановлению кирпичной кладки стен.

7) Объект № 7 (фото № 1, 2) представляет собой здание котельной, общая площадь которого составляет 117,8 кв. метров.

Координаты характерных точек котельной в ЕГРН определены.

Объект № 7 расположен на земельном участке с кадастровым номером 66:01:2801001:379, находящимся в собственности муниципального образования «Алапаевское» и переданном в постоянное (бессрочное) пользование МКОУ «Кировская средняя общеобразовательная школа» (ИНН 6601006135).

Здание котельной не эксплуатируется Обществом и выведено из системы горячего водоснабжения.

Объект № 7 находится в аварийном состоянии, выявлены многочисленные обрушения конструктивных элементов здания.

7.1) Ранее в Объекте № 7 размещалось движимое имущество, обеспечивающее его функционирование:

Объект № 8 (узел учета тепловой энергии в угольной котельной в с. Кировское) – демонтирован и перемещен на склад, расположенный по ул. Ленина, д. 10к1, п. Заря;

Объект № 9 (система трубейная котла НР-1812 с. Кировское угольная котельная участка № 3) – демонтирован и складирован на территории Объекта № 19.

8) Объект № 10 представляет собой здание блочной газовой котельной № 5, общая площадь которой 55,7 кв. метров.

Координаты характерных точек котельной в ЕГРН определены.

Объект № 10 расположен на земельном участке с кадастровым номером 66:01:4801002:970, находящимся в государственной собственности Свердловской области.

Общество владеет земельным участком на основании Договора № Т-434.

Здание котельной эксплуатируется Обществом, находится в удовлетворительном состоянии.

Исследованы объекты движимого имущества, обеспечивающие функционирование котельной:

Объект № 11 (котел SuperRAC 1045 (1060 Квт, 6 бар)) – эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии;

Объект № 12, (котел SuperRAC 1045 (1060 Квт, 6 бар)) – эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии;

Объект № 13 (узел учета тепловой энергии в газовой котельной) – эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии;

Объект № 14 (узел учета природного газа в газовой котельной) – эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии;

Объект № 15 (вагончик-бытовка утепленный 3000*2300*2200) – эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии;

Объект № 16 (ограждение из бетонных плит БМК) – эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.

9) Объект № 17 представляет собой здание блочной газовой котельной № 6, общая площадь которого составляет 31,8 кв. метров.

Координаты характерных точек котельной в ЕГРН определены.

Объект № 17 расположен на земельном участке с кадастровым номером 66:01:4101002:834, находящимся в государственной собственности Свердловской области.

Общество владеет земельным участком на основании Договора № Т-434.

Здание котельной эксплуатируется Обществом, находится в удовлетворительном состоянии.

Следует отметить, что в границах земельного участка расположено двухэтажное здание (фото № 3), находящееся в фактическом пользовании Общества, в связи с тем, что в помещениях здания расположена насосная группа, обеспечивающая функционирование Объекта № 17.

Сведения о выявленном объекте капитального строительстве в ЕГРН и Реестре отсутствуют.

Также исследован объект движимого имущества, обеспечивающий функционирование котельной:

Объект № 18 (измерительный комплекс коммерческого учета природного газа (ИК КУПГ) на котельной) – эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.

10) Объект № 19 представляет собой здание котельной № 13, общая площадь которого составляет 326,6 кв. метров.

Координаты характерных точек котельной в ЕГРН определены.

Объект № 19 расположен на земельном участке с кадастровым номером 66:01:2701001:590, находящимся в государственной собственности Свердловской области.

Общество владеет земельным участком на основании Договора № Т-434.

Здание котельной эксплуатируется Обществом, находится в удовлетворительном состоянии.

11) Объект № 20 представляет собой помещение, используемое в качестве котельной, общая площадь которой составляет 63,7 кв. метров.

Объект № 20 расположен в здании с кадастровым номером 66:01:3601001:423.

Помещение эксплуатируется Обществом. Необходимо проведение текущего ремонта помещений, а также ремонтных работ по восстановлению фасадов Объекта № 20.

12) Объект № 21 представляет собой здание котельной, общая площадь которой составляет 184,4 кв. метров.

Координаты характерных точек котельной в ЕГРН не определены.

Объект № 19 расположен на земельном участке с кадастровым номером 66:01:5501001:911, находящимся в государственной собственности Свердловской области.

Общество владеет земельным участком на основании Договора № Т-434.

Здание котельной эксплуатируется Обществом. Необходимо проведение текущего ремонта помещений, а также ремонтных работ по восстановлению фасадов Объекта № 21.

13) Объект № 22 представляет собой здание блочно-модульной газовой котельной, общая площадь которого составляет 27,4 кв. метров.

Координаты характерных точек котельной в ЕГРН определены.

Объект № 22 расположен на земельном участке с кадастровым номером 66:01:5301001:1654, находящимся в государственной собственности Свердловской области.

Общество владеет земельным участком на основании договора аренды земельного участка № Т-349/0325 от 23.09.2019, заключенного сроком с 27.06.2019 по 06.03.2025.

Здание котельной эксплуатируется Обществом, находится в удовлетворительном состоянии.

В помещении котельной размещен Объект № 25, представляющий собой узел учета тепловой энергии в газовой котельной, эксплуатируемый Обществом и находящийся в удовлетворительном состоянии.

13.1) Объект № 24 представляет собой здание котельной, общая площадь которого составляет 740,4 кв. метров.

Координаты характерных точек котельной в ЕГРН определены.

Объект № 24 расположен на земельном участке с кадастровым номером 66:01:5301001:109, находящимся в государственной собственности Свердловской области.

Общество владеет земельным участком на основании договора аренды земельного участка № Т-485/0325 от 29.10.2019, заключенного сроком с 26.09.2019 по 06.03.2025.

Объект № 24 находится в состоянии, требующем проведения капитального ремонта (частичные обрушения кирпичной кладки стен).

Объект в качестве котельной не эксплуатируется. Вместе с тем в помещениях объекта размещена насосная группа, обеспечивающая функционирование Объекта № 22.

Выявлено, что на конструкциях кровли Объекта № 24 размещено оборудование радиотелефонной связи (контейнеры с аппаратурой связи и антенны сотовой связи) (фото № 4).

Оборудование установлено на основании договора на право размещения оборудования № 0130221073-07/933-2013 от 31.08.2013 (далее – Договор от 31.08.2013), заключенного ГУП СО «Облкоммунэнерго» (ИНН 6661101471) с ПАО «Мобильные ТелеСистемы» (ИНН 7740000076) сроком на 11 месяцев с даты подписания. Пунктом 6.2 договора предусмотрено право его пролонгации на тот же срок.

В соответствии с соглашением от 12.02.2019 все права и обязанности по Договору от 31.08.2013 переданы Обществу.

Следует отметить, что Договор от 31.08.2013 заключен в качестве договора возмездного оказания услуг. Вместе с тем фактически ПАО «Мобильные ТелеСистемы» использует размещенное оборудование в своей финансово-хозяйственной деятельности. Реальные правовые отношения, возникшие в связи с заключением Договора от 31.08.2013, являются арендными, то есть связанными с предоставлением части конструкций кровли в возмездное пользование.

То есть в соответствии с пунктом 2 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации является притворной сделкой.

Статьей 8 Федерального закона от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (далее – Закон о концессионных соглашениях) предусмотрено право концессионера передавать с согласия концедента в порядке, установленном федеральными законами и условиями концессионного соглашения, объект концессионного соглашения и (или) иное передаваемое концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущество в пользование третьим лицам на срок, не превышающий срока использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения по концессионному соглашению, при условии соблюдения такими лицами обязательств концессионера по концессионному соглашению.

При этом концессионер несет ответственность за действия таких лиц как за свои собственные. Прекращение концессионного соглашения является основанием

для прекращения прав пользования третьих лиц объектом концессионного соглашения и (или) иным передаваемым концедентом концессионеру по концессионному соглашению имуществом.

Министерство не принимало решений о согласовании передачи в пользование ПАО «Мобильные ТелеСистемы» конструкций кровли Объекта № 24.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 1 части 7 статьи 42 Закона о концессионных соглашениях передача концессионером прав владения и (или) пользования объектами, являющимися объектами теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, не допускается.

14) Объект № 23 представляет собой здание блочно-модульной газовой котельной, общая площадь которой составляет 51,7 кв. метров.

Координаты характерных точек котельной в ЕГРН не определены.

По данным ЕГРН Объект № 23 расположен на земельном участке с кадастровым номером 66:01:1901002:1067, находящимся в государственной собственности Свердловской области.

Вместе с тем из сведений публичной кадастровой карты следует, что котельная размещается на земельном участке с кадастровым номером 66:01:1901002:983, находящимся в собственности муниципального образования Алапаевское и предоставленном на праве постоянного (бессрочного) пользования Управлением муниципальным имуществом, архитектурой и градостроительством муниципального образования Алапаевское.

Здание котельной эксплуатируется Обществом, находится в удовлетворительном состоянии.

14.1) Объект № 26 представляет собой здание котельной, общая площадь которого составляет 262,6 кв. метров.

Координаты характерных точек котельной в ЕГРН определены.

Объект № 26 расположен на земельном участке с кадастровым номером 66:01:1901002:1067.

Общество владеет земельным участком на основании Договора № Т-434.

Здание котельной не эксплуатируется Обществом, находится в состоянии, требующем проведения капитального ремонта.

15) Объект № 32 (котел SuperRAC 1045 (1060 Квт, 6 бар)) демонтирован из котельной (Объект № 5) в связи с отсутствием необходимости в его дальнейшей эксплуатации.

Котел складирован на территории Объектов № 22 и 24.

3. Обществом представлены документы, подтверждающие исполнение основных мероприятий в отношении объектов соглашения, расположенных в пределах муниципального образования Алапаевское, по выполнению работ по созданию и реконструкции объектов теплоснабжения и централизованных систем горячего водоснабжения, право собственности на которые принадлежит или будет принадлежать Свердловской области, предусмотренных приложением № 3 к соглашению:

акт о приемке выполненных работ от 30.11.2021, составленный в связи с произведенной реконструкцией насосного оборудования в Объекте № 1;

акт о приемке выполненных работ от 30.11.2018, составленный в связи с произведенной реконструкцией насосного оборудования в Объекте № 4;

акт о приемке выполненных работ от 30.11.2018, составленный в связи с произведенной реконструкцией насосного оборудования в Объекте № 5;

акт о приемке выполненных работ от 31.03.2021, составленный в связи с произведенной реконструкцией насосного оборудования в Объекте № 6;

акт о приемке выполненных работ от 30.11.2018, составленный в связи с произведенной реконструкцией насосного оборудования в Объекте № 10;

акт о приемке выполненных работ от 31.12.2022, составленный в связи с произведенной реконструкцией насосного оборудования в Объекте № 17;

акт о приемке выполненных работ от 31.03.2021, составленный в связи с произведенной реконструкцией насосного оборудования в Объекте № 19;

акт о приемке выполненных работ от 30.11.2018, составленный в связи с произведенной реконструкцией насосного оборудования в Объекте № 20;

акт о приемке выполненных работ от 31.12.2022, составленный в связи с произведенной реконструкцией насосного оборудования в Объекте № 21;

акт о приемке выполненных работ от 31.12.2022, составленный в связи с произведенной реконструкцией насосного оборудования в Объекте № 22;

акт о приемке выполненных работ от 31.12.2022, составленный в связи с произведенной реконструкцией насосного оборудования в Объекте № 23;

акт о приемке выполненных работ от 30.11.2018, составленный в связи с произведенной реконструкцией насосного оборудования в Объекте № 27.

4. Обществом предоставлены документы, подтверждающие сохранность объектов:

копии журналов обходов и осмотров оборудования и сетей;

амортизационная ведомость имущественного комплекса за первое полугодие 2024 год.

5. Права собственности Свердловской области и права владения Общества на объекты проверки, а также права пользования в отношении земельных участков, за исключением Объектов № 1, 3 и 23, на которых они расположены, оформлены в установленном законом порядке и зарегистрированы в ЕГРН.

Результаты проверки:

1. Общество обеспечивает сохранность объектов.

2. Объекты № 4, 5, 6, 20, 21, 24 находятся в состоянии, требующем проведения ремонтных работ.

3. Координаты характерных точек контура Объектов № 5, 6 и 23.

4. Общество фактически не эксплуатирует или использует частично:

Объект № 2 – не эксплуатируется;

Объект № 7 – не эксплуатируется;

Объект № 8 – не эксплуатируется;

Объект № 9 – не эксплуатируется;

Объект № 24 – в качестве котельной не эксплуатируется; используется частично для размещения насосной группы Объекта № 22;

Объект № 26 – не эксплуатируется;

Объект № 32 – не эксплуатируется.

5. Объект № 1 расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 66:01:2301034:65, находящимся в собственности муниципального образования Алапаевское и переданном в постоянное (бессрочное) пользование МОУ «Верхнесинячихинская средняя общеобразовательная школа № 2».

6. Объект № 3 расположен на земельном участке с кадастровым номером 66:01:3501001:1078, находящимся в собственности муниципального образования Алапаевское.

7. В границах земельного участка с кадастровым номером 66:01:4101002:834 выявлен объект капитального строительства, находящийся в фактическом пользовании Общества, в связи с тем, что в помещениях здания расположена насосная группа, обеспечивающая функционирование Объекта № 17.

Сведения о выявленном объекте капитального строительства отсутствуют в ЕГРН и Реестре.

8. Сведения, содержащиеся в ЕГРН, о земельном участке, на котором расположен Объект № 23, некорректны.

Фактически Объект № 23 расположен на земельном участке с кадастровым 66:01:1901002:983, находящимся в собственности муниципального образования Алапаевское и предоставленном на праве постоянного (бессрочного) пользования Управлением муниципальным имуществом, архитектурой и градостроительством муниципального образования Алапаевское.

9. На конструкциях кровли Объекта № 24 ПАО «Мобильные ТелеСистемы» размещено оборудование радиотелефонной связи в соответствии с Договором от 31.08.2013 и соглашением от 12.02.2019, заключенных в нарушение требований норм действующего гражданского и антимонопольного законодательства.

Выводы по результатам проверки:

1. Общество обеспечивает бесперебойную поставку теплоснабжения и горячего водоснабжения, а также исполнение условий соглашения.

2. Обществу необходимо произвести работы по:
восстановлению кирпичной кладки стен Объекта № 4;
восстановлению кирпичной кладки стен и текущему ремонту помещений Объекта № 5;

восстановлению кирпичной кладки стен и текущему ремонту помещений Объекта № 6;

восстановлению фасадов и текущему ремонту помещений Объекта № 20;

восстановлению фасадов и текущему ремонту помещений Объекта № 21;

капитальному ремонту Объекта № 24.

3. Целесообразно рассмотреть вопрос о необходимости списания фактически не эксплуатируемых Обществом Объектов № 2, 7, 8, 9, 24, 26, 32.

4. Требуется рассмотреть вопрос о необходимости формирования земельного участка под Объектами № 1 и 3.

5. Следует рассмотреть вопрос о необходимости оформления земельного участка с кадастровым номером 66:01:1901002:983 в государственную собственность Свердловской области.

6. Необходимо осуществить сбор учетно-технической информации в отношении выявленного в границах земельного участка с кадастровым номером 66:01:4101002:834 объекта капитального строительства в целях определения его правообладателя.

7. По смыслу статей 168, 170 и 173.1 ГК РФ Договор от 31.08.2013 и соглашение от 12.02.2019 подлежат расторжению.

Приложение: фототаблица на 4 л. в 1 экз.

Акт составлен на 8 листах в 2 экземплярах.

Заместитель начальника
отдела ведения реестра
департамента по управлению
государственным имуществом,
предприятиями и учреждениями
Министерства по управлению
государственным имуществом
Свердловской области



М.Е. Данилов

С актом ознакомлен: _____
(дата) (подпись) (ФИО)