

**Акт проверки
объектов государственной собственности Свердловской области**

г. Екатеринбург

27.04.2024

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 22.03.2024 № 1856 «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.;

главный специалист отдела по работе с казенным имуществом департамента по управлению государственным имуществом, предприятиями и учреждениями Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области Тюкина М.В.;

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

29.03.2023 осуществили 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 «Сысертский городской округ» (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. Исследованы Объекты, расположенные по ул. Тепличная, д. 21, села Патруши :

1) Объект № 1 представляет собой здание газовой котельной общей площадью 1 720,4 кв. метра.

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

Объект №1 расположен на земельном участке с кадастровым номером 66:25:0307003:54, 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.

Договор зарегистрирован в ЕГРН.

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

Зафиксированы признаки, свидетельствующие о течи конструкций кровли здания котельной.

2) Необходимо отметить, что в соответствии с техническим паспортом на здание Газовой котельной Литера «1А», составленным по состоянию на 06.07.2007 (далее – Технический паспорт), Объект № 1 состоит из:

основного строения (Литера 1А) с антресолью – 1 742,4 кв. метра;

пристроя (Литера 1Б) – 183 кв. метра;

дымовой трубы (Литера 1В) – 63,3 кв. метра;

холодного пристроя (Литера 1а) – 4,3 кв. метра;

гаража (Литера 2) – 39,3 кв. метра;

трансформаторной подстанции (Литера 3) – 65,1 кв. метр;

шести резервуаров для воды (Литеры I, II, III, IV, V, VI) – суммарная площадь которых составляет 355,8 кв. метров;

площадка для соли (Литера VII) – 256,5 кв. метров.

Вместе с тем в соответствии с приказом Министерства от 25.11.2010 № 1755 «О приеме имущества в государственную собственность Свердловской области с зачислением его в государственную казну и передаче объектов государственного казенного имущества в хозяйственное ведение государственного унитарного предприятия Свердловской области «Облкоммунэнерго» (далее – Приказ № 1755) в государственную казну Свердловской области были приняты следующие объекты недвижимого имущества:

здание газовой котельной (Литера 1А);

гараж (Литера 2);

пристрой (Литера 1Б);

холодный пристрой (Литера 1а);

дымовая труба (Литера 1В).

По сведениям ЕГРН в состав Объекта № 1, на который зарегистрировано право собственности Свердловской области, входят:

основное строения (Литера 1А);

пристрой (Литера 1Б);

дымовая труба (Литера 1В).

Вместе с тем по сведениям реестра государственного имущества Свердловской области (далее – Реестр) в состав Объекта № 1 входят:

основного строения (Литера 1А) с антресолью – 1 742,4 кв. метра;

пристроя (Литера 1Б) – 183 кв. метра;

дымовой трубы (Литера 1В) – 63,3 кв. метра;

холодного пристроя (Литера 1а) – 4,3 кв. метра;

гаража (Литера 2) – 39,3 кв. метра.

В соответствии с Техническим паспортом общая площадь Объекта № 1, как состоящего из объектов Литера 1А, 1Б, 1В, должна составлять 1988,7 кв. метров.

Общая площадь Объекта № 1, как состоящего из объектов Литера 1А, 1Б, 1В, 1 а, 2, должна составлять 2 032, 3 кв. метра.

При этом по сведениям ЕГРН и Реестра площадь объекта составляет 1 720,4 кв. метра.

3) Установлено, что здание гаража (Литера 2) состоит на государственном кадастровом учете в качестве объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 66:25:0501021:254.

Право собственности и права третьих лиц в отношении объекта в ЕГРН не зарегистрированы.

4) В соответствии с Приказом № 1755 в собственность Свердловской области не были приняты:

трансформаторная подстанция (Литера 3);

площадка для соли (Литера VII).

Здание трансформаторной подстанции состоит на государственном кадастровом учете и представляет собой объект недвижимого имущества с кадастровым номером 66:25:0501021:243. Права собственности и права третьих лиц в отношении здания подстанции в ЕГРН не зарегистрированы.

Здание подстанции расположено на земельном участке с кадастровым номером 66:25:0307003:6. Сведения о собственнике земельного участка в ЕГРН отсутствуют.

Вместе с тем по сведениям ЕГРН рассматриваемый земельный участок находится в пользовании ПАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания Урала» (ИНН 6671163413) на основании договора аренды земельных участков, № 11_251 от 26.12.2011, заключенного сроком с 15.08.2011 по 09.08.2060.

Площадка для соли состоит на государственном кадастровом учете и представляет собой объект недвижимого имущества с кадастровым номером 66:25:0501021:252. Права собственности и права третьих лиц в отношении указанного сооружения в ЕГРН не зарегистрированы.

Площадка фактически используется Обществом и на момент составления Технического паспорта входила в состав единого недвижимого комплекса газовой котельной.

5) Всего в собственность Свердловской области в соответствии с Приказом № 1755 поступило 9 резервуаров, которые переданы на основании соглашения в пользование обществу в качестве движимого имущества.

По данным Технического паспорта в качестве объектов недвижимого имущества считались 6 резервуаров следующих объемов:

один 100 куб. м;

два 600 куб. м;

один 700 куб. м;

два 1000 куб. м.

В соответствии со сведениями ЕГРН на кадастровом учете состоят следующие объекты недвижимого имущества:

резервуар 1000 куб. м с кадастровым номером 66:25:0501021:244;

резервуар 1000 куб. м с кадастровым номером 66:25:0501021:245;

резервуар 1000 куб. м с кадастровым номером 66:25:0501021:250;

резервуар 700 куб. м с кадастровым номером 66:25:0501021:247;

резервуар 600 куб. м с кадастровым номером 66:25:0501021:246;

резервуар 600 куб. м с кадастровым номером 66:25:0501021:251.

Право собственности и права третьих лиц в отношении указанных объектов недвижимости не зарегистрированы в ЕГРН.

Из указанных характеристик целесообразно отметить, что часть Объектов № 5, 6, 24-31 соответствует указанным выше объектам.

б) Исследованы объекты движимого имущества, обеспечивающие функционирование Объекта № 1.

Объект № 2 (дизель-генератор) – не эксплуатируется.

Объект № 3 (дозирующее оборудование (насос дозатор DLX-MA/AD) на котельной с. Патруши) – эксплуатируется.

Объект № 4 (дымосос Д-3.5, инвентарный номер 000412) – эксплуатируется.

Фактически в газовой котельной используется два дымососа Д-3.5, не находящихся в собственности Общества.

Объект № 5 (емкость 1000 куб.м, инвентарный номер 0005128) – эксплуатируется.

Объект № 6 (емкость нержавеющая, инвентарный номер 0003048) – эксплуатируется.

Объект № 7 (насос к 100-65-200, инвентарный номер 0004068) – эксплуатируется

Объект № 8 (насос к 100-65-200, инвентарный номер 0004067) – эксплуатируется

Объект № 9 (насос к 100-65-200, инвентарный номер 0004069) – эксплуатируется

Объект № 10 (насос к 100-65-200, инвентарный номер 0004070) – эксплуатируется

Объект № 11 (насос к 100-65-200, инвентарный номер 0004071) – эксплуатируется.

Необходимо отметить, что фактически Объекты № 7-11 представляют собой насосы типов КМ 80-65-160, 65-50-160, д200-45 и К2.

Объект № 12 (насос 160/30, инвентарный номер 0004072) – демонтирован.

Объект № 13 (насос 200 Д 90, инвентарный номер 0004065а) – эксплуатируется.

Объект № 14 (насос 200 Д 90, инвентарный номер 0004066) – эксплуатируется.

Объект № 15 (насос нержавеющий, инвентарный номер 0004075) – эксплуатируется.

Объект № 17 (насос ЦНСГ 32/132, инвентарный номер 0004074) – эксплуатируется.

Объект № 18 (прибор «Тэкон», инвентарный номер 0003048) – эксплуатируется.

Объект № 19 (прибор Ф,34,2, инвентарный номер 0003049) – эксплуатируется.

Объект № 20 (прибор Ф,34,2, инвентарный номер 0003051) – эксплуатируется.

Объект № 21 (прибор Ф,34,2, инвентарный номер 0003050) – эксплуатируется.

Фактически в газовой котельной используется четыре прибора Ф.34.2, не находящихся в собственности Общества.

Объект № 22 (расходомер, инвентарный номер 0003052) – демонтирован.

Объект № 23 (расходомер (6 штук), инвентарный номер 0003053) – демонтирован.

Объект № 24 (резервуар 700 куб. м, инвентарный номер 0005131) – эксплуатируется.

Объект № 25 (резервуар 700 куб. м, инвентарный номер 0005126в) – эксплуатируется.

Установлено, что на территории котельной также расположен резервуар, объем которого составляет 500 куб. м, не находящийся в собственности Общества и не переданный на основании соглашения.

Объект № 26 (резервуар для воды (фильтр механический), инвентарный номер 0005124) – эксплуатируется.

Объект № 27 (резервуар для воды (фильтр механический), инвентарный номер 0005121) – эксплуатируется.

Объект № 28 (резервуар для воды (фильтр механический), инвентарный номер 0005119) – эксплуатируется.

Объект № 29 (резервуар для воды (фильтр химический), инвентарный номер 0005123) – эксплуатируется.

Объект № 30 (резервуар для воды (фильтр химический), инвентарный номер 0005122) – эксплуатируется.

Объект № 31 (резервуар для воды (фильтр химический), инвентарный номер 0005120) – эксплуатируется.

Объект № 32 (сборка распределения, инвентарный номер 0004075в) – эксплуатируется.

Объект № 33 (станок токарный ТВ-320, инвентарный номер 0005134) – эксплуатируется.

Объект № 34 (станок УС-12, инвентарный номер 0005133) – эксплуатируется.

Объект № 35 (станок универсальный фрезерный, инвентарный номер 0005135) – эксплуатируется.

Объект № 36 (трансформатор сварочный, инвентарный номер 0004079) – не эксплуатируется.

Объект № 37 (электродвигатель, инвентарный номер 0005137) – не эксплуатируется.

Объект № 38 (электродвигатель, инвентарный номер 0005138) – эксплуатируется.

Объект № 39 (электродвигатель, инвентарный номер 0005139) – демонтирован.

Объект № 40 (электродвигатель, инвентарный номер 0005140) – эксплуатируется.

Объект № 41 (электродвигатель 15, инвентарный номер 0005141) – демонтирован.

Объект № 42 (электродвигатель 18-5, инвентарный номер 0005142) – демонтирован.

Объект № 43 (электродвигатель 18-5 КВ-1500, инвентарный номер 0005143) – демонтирован.

Объект № 44 (электродвигатель 22, инвентарный номер 0005144) – демонтирован.

Объект № 45 (электродвигатель 5.5-3000, инвентарный номер 0005145) – демонтирован.

Объект № 46 (электродвигатель А-4041, инвентарный номер 0005146) – демонтирован.

Объект № 47 (электростанция, инвентарный номер 0004080) – не эксплуатируется.

Объект № 48 (измерительный комплекс коммерческого учета природного газа (ИК КУПГ) на котельной) – эксплуатируется.

Объект № 49 (пожарная сигнализация на зд. Газовой котельной, инвентарный номер 0016762) – эксплуатируется.

Объект № 50 (солевой насос ХМ 25/30К-5,5/2, инвентарный номер 0016762) – эксплуатируется.

7) Объект № 16 (насос СД 32/40, инвентарный номер 0004074) эксплуатируется, установлен в здании береговой насосной, используемом Обществом.

Здание береговой насосной не имеет адресной привязки. Координаты расположения – 56.679992, 60.796485. Земельный участок не сформирован.

По данным ЕГРН и Публичной кадастровой карты рассматриваемое здание не состоит на кадастровом учете. В Реестре сведения о здании отсутствуют.

3. В соответствии с условиями соглашения в рамках основных мероприятий по выполнению работ по созданию и реконструкции объектов теплоснабжения, право собственности на которые принадлежит или будет принадлежать Свердловской области Общество должно осуществить мероприятия в отношении Объекта № 1 – произвести замену подпиточного насоса на насос с меньшей мощностью с установкой частотного привода.

Указанные мероприятия исполнены Обществом в полном объеме, что подтверждается представленными актами приемки законченного строительством объекта № 1/1 и № 1/2 от 01.03.2021.

4. Обществом предоставлены документы, подтверждающие сохранность объектов:

акт осмотра производственного здания № 10 от 26.10.2013, в котором зафиксировано удовлетворительное состояние Объекта № 1;

амортизационная ведомость за 2023 год имущественного комплекса газовой котельной.

Результаты проверки:

1. Право собственности Свердловской области и права пользования Общества в отношении Объекта № 1, а также земельного участка, на котором он расположен, зарегистрированы в ЕГРН.

2. Общество обеспечивает сохранность объектов.

3. Выявлены последствия течи конструкций кровли, свидетельствующие о необходимости проведения ремонтных работ.

4. Общество фактически не эксплуатирует:

Объект № 2;

Объект № 12;

Объект № 22;

Объект № 23;

Объект № 36;

Объект № 37;

Объект № 39;

Объекты № 41-47.

5. Установлена некорректность государственного кадастрового учета Объект № 1.

6. Выявлены объекты недвижимого имущества, состоящие на государственном учете:

резервуар 1000 куб. м с кадастровым номером 66:25:0501021:244;

резервуар 1000 куб. м с кадастровым номером 66:25:0501021:245;

резервуар 1000 куб. м с кадастровым номером 66:25:0501021:250;

резервуар 700 куб. м с кадастровым номером 66:25:0501021:247;
 резервуар 600 куб. м с кадастровым номером 66:25:0501021:246;
 резервуар 600 куб. м с кадастровым номером 66:25:0501021:251;
 площадка для соли с кадастровым номером 66:25:0501021:252;
 здание гаража с кадастровым номером 66:25:0501021:254;
 здание трансформаторной подстанции с кадастровым номером 66:25:0501021:243.

Право собственности и права третьих лиц в отношении указанных объектов в ЕГРН не зарегистрированы.

7. Здание трансформаторной подстанции с кадастровым номером 66:25:0501021:243 в соответствии с Приказом № 1755 в собственность Свердловской области не принималось.

8. Объекты недвижимого имущества:

резервуар 1000 куб. м с кадастровым номером 66:25:0501021:244;
 резервуар 1000 куб. м с кадастровым номером 66:25:0501021:245;
 резервуар 1000 куб. м с кадастровым номером 66:25:0501021:250;
 резервуар 700 куб. м с кадастровым номером 66:25:0501021:247;
 резервуар 600 куб. м с кадастровым номером 66:25:0501021:246;
 резервуар 600 куб. м с кадастровым номером 66:25:0501021:251

обладают признаками, свидетельствующими об идентичности с Объектами № 5, 6, 24-31, принятыми в собственность Свердловской области в качестве движимого имущества.

9. Площадка для соли с кадастровым номером 66:25:0501021:252 фактически используется Обществом.

Площадка не находится в собственности Свердловской области.

Из данных Технического паспорта следует, что площадка входила в единый имущественный комплекс газовой котельной.

10. Здание гаража с кадастровым номером 66:25:0501021:254 идентично объекту, принятому в собственность Свердловской области на основании Приказа № 1755 – здание гаража (Литера 2).

По сведениям Реестра здание гаража входит в состав Объекта № 1.

Вместе с тем учтенная в ЕГРН площадь Объекта № 1 не включает в себя площадь здания гаража.

11. Выявлен объект капитального строительства – здание береговой насосной, в котором расположен Объект № 16. Здание не находится в собственности Общества, но эксплуатируется в связи с технологической необходимостью.

Здание береговой насосной не состоит на государственном кадастровом учете. В Реестре сведения об указанном объекте отсутствуют.

12. Фактически в газовой котельной используется два дымососа Д-3.5, и четыре прибора Ф.34.2, не находящиеся в собственности Свердловской области.

Дымосос Д-3.5 и прибор Ф.34.2 не учтены в качестве собственности Свердловской области

13. Учитываемый в качестве Объектов № 7-11 тип насосов не соответствует их фактическим типам (КМ 80-65-160, 65-50-160, д200-45 и К2).

14. Установлено, что на территории котельной также расположен резервуар, объем которого составляет 500 куб. м, не находящийся в собственности Общества и не переданный на основании соглашения.

Сведения об указанном объекте в Реестре отсутствуют.

15. Обществом обеспечено исполнение основных мероприятий, предусмотренных соглашением, по выполнению работ по созданию и реконструкции

объектов теплоснабжения, право собственности на которые принадлежит или будет принадлежать Свердловской области путем замены подпиточного насоса, установленного в Объекте № 1, на насос с меньшей мощностью с установкой частотного привода.

Выводы по результатам проверки:

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

2. Обществу необходимо устранить причины и последствия течи конструкций кровли Объекта № 1.

3. Целесообразно рассмотреть вопрос о необходимости списания фактически не эксплуатируемых Обществом объектов.

4. Требуется осуществить мероприятия по обеспечению корректного государственного кадастрового учета Объекта № 1.

Целесообразно произвести кадастровый учет здания газовой котельной в качестве объекта недвижимого имущества, включающего в себя основное строение с антресолью (Литера 1А), пристрой (Литера 1Б), дымовую трубу (Литера 1В) и холодный пристрой (Литера 1а).

5. Министерству совместно с Обществом необходимо осуществить мероприятия по идентификации резервуаров, расположенных на территории Объекта № 1, на предмет их соответствия Объектам № 5, 6, 24-31 и выявленным объектам недвижимого имущества с кадастровыми номерами 66:25:0501021:244, 66:25:0501021:245, 66:25:0501021:250, 66:25:0501021:247, 66:25:0501021:246 и 66:25:0501021:251 (далее – учтенные объекты).

По завершении идентификации объектов требуется подготовка заключения кадастрового инженера об отнесении резервуаров к движимому или недвижимому имуществу, в соответствии с которым будет принято решение о постановке Объектов № 5, 6, 24-31 на государственный кадастровый учет, в том числе выявленного резервуара объемом 500 куб. м, или о снятии учтенных объектов с государственного кадастрового учета.

6. Министерству следует осуществить регистрацию права собственности Свердловской области в отношении объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 66:25:0501021:254 идентичному объекту, принятому в собственность Свердловской области на основании Приказа № 1755 – здание гаража (Литера 2).

7. Необходимо принятие в государственную собственность Свердловской области площадки для соли, входящей в соответствии с Техническим паспортом в единый имущественный комплекс газовой котельной.

При оформлении прав собственности на площадку целесообразно обеспечить подготовку заключения кадастрового инженера об отнесении объекта к движимому или недвижимому имуществу, в соответствии с которым будет принято решение о регистрации права собственности Свердловской области на объект недвижимого имущества с кадастровым номером 66:25:0501021:252 (далее – объект КН:252) или принятии площадки в качестве движимого имущества и снятии с государственного кадастрового учета объекта КН:252.

8. Требуется осуществить мероприятия по установлению балансовой принадлежности выявленного объекта капитального строительства – береговая насосная.

Рассмотреть вопрос оформления прав собственности Свердловской области в отношении указанного объекта.

9. Министерству совместно с Обществом следует осуществить сверку количества дымососов Д-3.5, приборов Ф.34.2 по результатам которой рассмотреть

вопрос оформления права собственности Свердловской области на неучтенные объекты.

10. Необходимо внесение корректных сведений в Реестр и соглашение об Объектах № 7-11.

Приложение: фототаблица на 2 л. в 1 экз.

Акт составлен на 9 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)