

## АКТ

**о результатах контроля исполнения обществом с ограниченной ответственностью «Брусника». Специализированный застройщик» концессионного соглашения, заключенного в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дом фабриканта, богатый художественной лепкой во внутренних помещениях» и объекта недвижимого имущества «Административное здание. Литер Б», расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Пролетарская, д. 3, от 30.07.2020 № 10-2020-054**

г. Екатеринбург

« 16 » сентября 2024 года

В соответствии с приказом Министерства инвестиций и развития Свердловской области от 06.08.2024 № 112 «О проведении плановой проверки исполнения обществом с ограниченной ответственностью «Брусника». Специализированный застройщик» концессионного соглашения, заключенного в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дом фабриканта, богатый художественной лепкой во внутренних помещениях» и объекта недвижимого имущества «Административное здание. Литер Б», расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Пролетарская, д. 3, от 30.07.2020 № 10-2020-054», руководствуясь статьей 9 Федерального закона от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», Министерством инвестиций и развития Свердловской области проведена плановая проверка исполнения обществом с ограниченной ответственностью «Брусника». Специализированный застройщик» (далее – концессионер) концессионного соглашения, заключенного в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дом фабриканта, богатый художественной лепкой во внутренних помещениях» и объекта недвижимого имущества «Административное здание. Литер Б», расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Пролетарская, д. 3, от 30.07.2020 № 10-2020-054 (далее – концессионное соглашение).

**Предмет проверки:** соблюдение концессионером условий концессионного соглашения.

**Срок проведения проверки:** с 21 августа по 3 сентября 2024 года.

**Проверяемый период:** с 1 апреля 2023 года по 30 июня 2024 года.

Лица, участвующие в проверке:

- 1) Кашина Мария Евгеньевна, начальник отдела развития государственно-частного партнерства Министерства инвестиций и развития Свердловской области;
- 2) Аныгина Светлана Александровна, главный специалист отдела развития государственно-частного партнерства Министерства инвестиций и развития Свердловской области;
- 3) Мясникова Мария Николаевна, главный специалист отдела развития государственно-частного партнерства Министерства инвестиций и развития Свердловской области;

4) Хвалыбова Алена Алексеевна, главный специалист отдела развития государственно-частного партнерства Министерства инвестиций и развития Свердловской области.

**При проведении проверки осуществлены следующие мероприятия:**

- 1) проверка документов, подтверждающих выполнение концессионером условий концессионного соглашения;
- 2) проверка первичных и платежных документов, подтверждающих расходы концессионера на реконструкцию объекта концессионного соглашения;
- 3) выезд на объект концессионного соглашения (выполнена фотофиксация объекта концессионного соглашения).

Согласно пункту 1 концессионного соглашения концессионер обязуется за свой счет реконструировать недвижимое имущество – нежилое здание литер А площадью 1257,7 кв. метра с кадастровым номером 66:41:0701010:19, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дом фабриканта, богатый художественной лепкой во внутренних помещениях», и нежилое здание литер Б площадью 48,6 кв. метра с кадастровым номером 66:41:0701010:15, расположенные по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Пролетарская, д. 3 (далее – объект соглашения, объект), право собственности на которое принадлежит и будет принадлежать концеденту – Свердловской области, и осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения в качестве объекта туризма, места отдыха граждан и иного социально-культурного назначения с учетом соблюдения требования законодательства в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а концедент обязуется предоставить концессионеру на срок, установленный концессионным соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности.

Разделом 8 концессионного соглашения определены сроки реализации концессионного соглашения. Согласно пунктам 54–56 концессионного соглашения: срок разработки научно-проектной документации – не позднее 30 сентября 2021 года, срок выполнения работ по реконструкции и ввода объекта концессионного соглашения в эксплуатацию – не позднее 30 декабря 2023 года.

По информации, представленной концессионером исходящими письмами от 07.08.2023 № 1Е-23/1121 и от 30.11.2023 № 1Е-23/2555, при реализации концессионного соглашения возникла необходимость внесения изменений в концессионное соглашение в части изменения сроков выполнения работ разработки научно-проектной документации и реконструкции объекта и ввода его в эксплуатацию в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении концессионного соглашения.

Так, при проведении строительно-монтажных (демонтажных) работ на объекте было уточнено техническое состояние объекта, выявлены конструктивные особенности элементов объекта культурного наследия, которые невозможно было обнаружить при проведении инженерно-изыскательных работах, что в свою очередь потребовало необходимости внесения изменений в рабочую документацию проекта, обеспечения закупки необходимых материалов и т.д.

Кроме того, внесение изменений в условия концессионного соглашения вызвано введением беспрецедентных ограничительных мер со стороны ряда стран в отношении Российской Федерации и российских компаний, повлекших за собой уход с российского рынка многих поставщиков и производителей строительной техники и инструмента, строительных материалов, а также нарушение существующей логистики. В связи с этим концессионером пересмотрены принятые технические решения для возможности реализации производства работ на оборудовании и с применением материалов отечественных (российских) производителей. Данное обстоятельство послужило причиной для внесения изменений в проектную документацию по реконструкции объекта соглашения и, как следствие, увеличения сроков проведения мероприятий по выполнению работ в рамках концессионного соглашения.

По итогам рассмотрения обращений приняты распоряжения Правительства Свердловской области от 27.07.2023 № 510-РП и от 29.12.2023 № 1013-РП «О внесении изменений в условия концессионного соглашения в отношении объектов, используемых для организации отдыха граждан и туризма, – объекта культурного наследия регионального значения «Дом фабриканта, богатый художественной лепкой во внутренних помещениях» и объекта недвижимого имущества «Административное здание. Литер Б», расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Пролетарская, д. 3, утвержденные распоряжением Правительства Свердловской области от 30.07.2020 № 311-РП». На основании вышеуказанных распоряжений Правительства Свердловской области между Министерством инвестиций и развития Свердловской области и концессионером заключены дополнительные соглашения № 2 от 09.08.2023 и № 3 от 29.12.2023 к концессионному соглашению, в соответствии с которыми установлены:

срок разработки научно-проектной документации – не позднее 28 февраля 2023 года;

срок выполнения работ по реконструкции объекта соглашения и ввода его в эксплуатацию – не позднее 31 декабря 2024 года.

**В ходе проведения проверки установлено следующее:**

В соответствии с информацией, представленной концессионером исходящим письмом от 29.08.2024 № 1Е-24/2477, в отчетный период проводились работы по реконструкции (сохранению) объекта концессионного соглашения. Согласно представленного графика производства работ концессионером планируется выполнить следующие виды работ:

- внутренние отделочные работы – декабрь 2024 года;
- устройство фасадов – сентябрь 2024 года;
- устройство кровли – сентябрь 2024 года;
- устройство благоустройства – октябрь 2024 года.

По информации, представленной Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области (далее – Управление) исходящим письмом от 29.08.2024 № 38-01-21/3573, в соответствии с Федеральным законом от 25 июля 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» Управлением утверждена программа проверок, сформированная на основании

выданных концессионеру разрешений на проведение работ по сохранению объекта концессионного соглашения.

В отчетный период должностными лицами Управления в соответствии с указанной программой проверок осуществлялись контрольные (надзорные) мероприятия в отношении объекта концессионного соглашения, а именно:

инспекционный визит – 24 августа 2023 года;

выездная проверка – с 18 по 29 марта 2024 года. По итогам проверки составлен акт выездной проверки от 29.03.2024 № 38-03-29/04-24.

По результатам проведенных Управлением контрольных (надзорных) мероприятий установлено, что на объекте концессионного соглашения выполняются работы по реконструкции (реставрации) и приспособлению для современного использования объекта, нарушений обязательных требований к порядку проведения работ по сохранению объектов культурного наследия в деятельности концессионера не выявлено.

Согласно пункту 19 концессионного соглашения предельный размер расходов на реконструкцию объекта соглашения, осуществляемых концессионером, составляет 150 000 000,00 рублей. По информации, представленной концессионером исходящим письмом от 29.08.2024 № 1Е-24/2477, с учетом необходимости корректировки сведений по расходам инвестиционного характера, дополнительно направленным концессионером исходящим письмом от 16.09.2024 № 1Е-24/2626, размер инвестиций, направленных концессионером на реконструкцию (сохранение) объекта концессионного соглашения, по состоянию на 1 июля 2024 года составил 68 054 711,26 рублей.

В целях обеспечения исполнения условий концессионного соглашения концессионером представлена банковская гарантия от 11.12.2023 № 47739/GI/231206.

Условиями концессионного соглашения предусмотрена концессионная плата, уплачиваемая концессионером концеденту с момента заключения концессионного соглашения до окончания срока действия концессионного соглашения. Так, в соответствии с пунктом 60 концессионного соглашения размер концессионной платы составляет 100 000,00 рублей в год и уплачивается концессионером ежегодно в срок до 25 декабря соответствующего года. Концессионная плата подлежит ежегодной индексации на коэффициент инфляции в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации.

По состоянию на 1 июля 2024 года за период действия концессионного соглашения концессионером внесена концессионная плата за использование объекта концессионного соглашения в размере 485 894,03 рублей в сроки и размере, установленные концессионным соглашением.

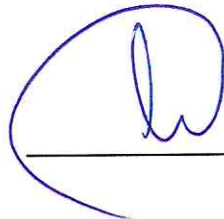
### **Выводы по результатам проверки:**

1. В отчетном периоде концессионером выполнялись работы по реконструкции (сохранению) объекта концессионного соглашения. Нарушений обязательных требований к порядку проведения работ по сохранению объектов культурного наследия в деятельности концессионера Управлением не выявлено.

2. Инвестиции, направленные концессионером на реконструкцию (сохранение) объекта соглашения, по состоянию на 1 июля 2024 года составили 68 054 711,26 рублей.

3. Концессионная плата за период действия концессионного соглашения внесена концессионером в установленные концессионным соглашением сроки в размере 485 894,03 рублей.

Министр инвестиций  
и развития Свердловской области



В.В. Третьяков

Лица, участвующие в проведении проверки:

Начальник отдела развития  
государственно-частного партнерства  
Министерства инвестиций и развития  
Свердловской области



М.Е. Кашина

Главный специалист отдела развития  
государственно-частного партнерства  
Министерства инвестиций и развития  
Свердловской области



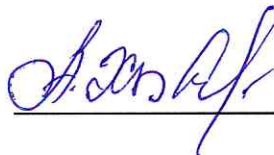
С.А. Аныгина

Главный специалист отдела развития  
государственно-частного партнерства  
Министерства инвестиций и развития  
Свердловской области



М.Н. Мясникова

Главный специалист отдела развития  
государственно-частного партнерства  
Министерства инвестиций и развития  
Свердловской области



А.А. Хвалыбова