

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 № 10-2020-54

г. Екатеринбург

«3» июля 2023 года

В соответствии с приказом Министерства инвестиций и развития Свердловской области от 15.03.2023 № 26 «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 № 10-2020-54», 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 № 10-2020-54 (далее – концессионное соглашение).

Предмет проверки: соблюдение концессионером условий концессионного соглашения.

Срок проведения проверки: с 3 апреля по 30 июня 2023 года.

Проверяемый период: с 1 октября 2021 года по 31 марта 2023 года.

Проверка проведена уполномоченными лицами в составе:

1) Курносенко Юлия Николаевна, Заместитель Министра инвестиций и развития Свердловской области;

2) Михалицына Юлия Валерьевна, начальник отдела развития государственно-частного партнерства Министерства инвестиций и развития Свердловской области;

3) Аныгина Светлана Александровна, 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.

Проверка проведена в документальной форме.

При проведении проверки осуществлены следующие мероприятия по контролю:

1) проверка документов, подтверждающих выполнение концессионером условий концессионного соглашения;

2) проверка первичных и платежных документов, подтверждающих расходы концессионера на создание и реконструкцию объектов 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.

Объект концессионного соглашения передан концессионеру по Акту приема-передачи от 14 августа 2020 года.

Концессионным соглашением (раздел 8) определены сроки реализации концессионного соглашения.

Согласно пунктам 54–56 концессионного соглашения:

срок разработки научно-проектной документации – не позднее 30 сентября 2021 года;

срок работ по реконструкции объекта соглашения и ввода его в эксплуатацию – не позднее 31 декабря 2023 года (в редакции дополнительного соглашения № 1).

В ходе проведения проверки установлено следующее:

В соответствии со статьей 45 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных органом охраны объектов культурного наследия, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, согласованной соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, а также при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением.

В соответствии с информацией, представленной концессионером (входящий № 2983 от 07.04.2023 и № 4888 от 13.06.2023), в целях реализации концессионного соглашения концессионером по состоянию на 31 марта 2023 года:

1) получено задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденное Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области (далее – УГООКН СО), от 11.12.2020 № 38-05-22/111;

2) получено разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия на проведение работ, выданное УГООКН СО, от 14.04.2021 № 38-04-30/37;

3) внесены изменения (корректировка) предмета охраны объекта соглашения (приказ УООГКН СО от 02.06.2021 № 142 «О внесении изменений в приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 17.05.2018 № 220 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального (областного) значения «Дом фабриканта, богатый художественной лепкой во внутренних помещениях», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Пролетарская, д. 3, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»).

4) разработан проект границ территории объекта культурного наследия;

5) выполнено техническое обследование существующих конструкций объекта соглашения;

6) выполнены объемно-пространственные обмеры методом лазерной съемки;

7) осуществлен сбор исходно-разрешительной документации для проектирования (комплекс инженерных изысканий, археологические изыскания, получение технических условий и другое);

8) выполнена научно-проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:

– «Предварительные работы»;

– «Комплексные научные исследования»;

– «Проект реставрация и приспособление для современного использования.

Стадия «Эскизный проект»;

– «Проект реставрация и приспособление для современного использования.

Стадия «Проект».

9) получено положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации (акт государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом фабриканта, богатый художественной лепкой во внутренних помещениях», расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Пролетарская, д. 3» от 07.07.2022, подготовленный аттестованными экспертами по проведению

историко-культурной экспертизы: В.Д. Оленьковым (г. Челябинск), И.А. Кочкиной (г. Челябинск) и А.В. Кузнецовой (г. Каменск-Уральский);

10) получено согласование проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, выданное УГООКН СО, от 15.08.2022 № 38-01-23/3035.

11) получено положительное заключение государственной экспертизы от 17.02.2023 № 66-1-1-3-007542-2023;

12) получено разрешение на строительство, выданное УГООКН СО, от 03.03.2023 № RU 66-302000-38-04-32/01-2023.

В период проведения проверки концессионером получено разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, выданное УГООКН СО от 18.05.2023 № 38-04-30/64.

По информации, представленной концессионером (входящий № 4888 от 13.06.2023), на исполнение обязательств по разработке научно-проектной документации повлияли следующие обстоятельства, которые концессионером не могли быть предвидены при заключении концессионного соглашения, а именно:

– в процессе разработки научно-проектной документации потребовалось изменение утвержденного предмета охраны объекта культурного наследия. Так, предмет охраны объекта утвержден приказом УГООКН СО от 17.05.2018 № 220 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом фабриканта, богатый художественной лепкой во внутренних помещениях», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Пролетарская, д. 3, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Основанием для утверждения (изменения) предмета охраны объекта послужило «Историко-культурное исследование по обоснованию предмета охраны объекта культурного наследия», выполненное ГБУК СО «Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры Свердловской области» в 2018 году (искусствовед С.Е. Подгорбунская). Натурное обследование объекта и дополнительные историко-архивные изыскания показали, что указанное исследование имеет ряд неточностей и ошибок, которые существенно влияют на установленный объем предмета охраны объекта. Целью проводимого исследования является установление историко-культурной ценности объекта культурного наследия, анализ ранее разработанной документации для обоснования уточнения предмета охраны и восстановление исторического облика здания.

На основании научно-исследовательской документации, разработанной индивидуальным предпринимателем Ю.Ю. Курашовым в рамках договора от 23.10.2020, а также заключения Общественного научно-методического совета по сохранению объектов культурного наследия, принят приказ УГООКН СО от 02.06.2021 № 142 «О внесении изменений в приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 17.05.2018 № 220

«Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального (областного) значения «Дом фабриканта, богатый художественной лепкой во внутренних помещениях», расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Пролетарская, д. 3, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», которым утвержден предмет охраны объекта (новая редакция).

В связи с этим изменение предмета охраны объекта повлияло на увеличение срока разработки научно-проектной документации, предусмотренного концессионным соглашением;

– необходимость проведения археологических работ (обследований) территории объекта в соответствии с приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 24.01.2019 № 20 «Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в г. Екатеринбурге, и режимов использования данных территорий» и невозможности проведения указанных работ в теплых период также повлияло на увеличение срока разработки научно-проектной документации;

– на срок разработки научно-проектной документации, в том числе, повлияли сроки прохождения государственной историко-культурной экспертизы. Так, для устранения замечаний экспертов потребовалось проведения дополнительных работ по обследованию объекта. Положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации получено 7 июля 2022 года;

– при разработке проектной документации основанная часть технических решений должна была быть реализована на оборудовании и материалах европейского производства, однако в связи с прекращением поставок из Европы кровельных и отделочных материалов, инженерного оборудования, освещения и других комплектующих, концессионером были пересмотрены принятые технические решения для возможности реализации производства работ на оборудовании и с применением материалов отечественных производителей. Данное обстоятельство также повлияло на срок разработки и внесения соответствующих изменений в научно-проектную документацию.

Научно-проектная документация согласована УГООКН СО в августе 2022 года (исходящее письмо от 15.08.2022 № 38-01-23/3035). Вместе с тем согласно абзацу 2 части 1 статьи 45 Федерального закона № 73-ФЗ в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, и при условии осуществления государственного строительного надзора за указанными работами и государственного контроля (надзора) в области охраны объектов культурного наследия.

В этой связи после получения указанного согласования УГКООН СО концессионером заключен договор на государственную экспертизу проектной документации от 24.08.2022 с государственным автономным учреждением Свердловской области «Управление государственной экспертизы». Положительное

заключение государственной экспертизы проектной документации получено в феврале 2023 года (заключение от 17.02.2023 № 66-1-1-3-007542-2023), что в свою очередь отразилось на сроках разработки научно-проектной документации.

Учитывая вышеуказанные обстоятельства концессионер в ноябре 2022 года обратился в Министерство инвестиций и развития Свердловской области с предложением о внесении изменений в условия концессионное соглашение в части изменения (продления) сроков реконструкции объекта соглашения и ввода его в эксплуатацию (входящий № 10481 от 08.11.2022).

По итогам рассмотрения обращения принято распоряжение Правительства Свердловской области от 30.11.2022 № 734-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» (далее – распоряжение Правительства Свердловской области от 30.11.2022 № 734-РП).

В соответствии с распоряжением Правительства Свердловской области от 30.11.2022 № 734-РП заключено дополнительное соглашение от 28.12.2022 № 1 к концессионному соглашению в соответствии с которым установлен срок работ по реконструкции объекта соглашения и ввода его в эксплуатацию – не позднее 31 декабря 2023 года.

В связи с наступлением непредусмотренных при заключении концессионного соглашения обстоятельств, повлекших за собой увеличение срока разработки научно-проектной документации, и не зависящих от воли концессионера, учитывая предпринятые меры для надлежащего исполнения обязательств по соглашению, концессионер обратился в адрес Министерства инвестиций и развития Свердловской области с обращением о возможности внесения изменений в концессионное соглашение в части дополнения его условиями об особых обстоятельствах, наличие которых препятствует или ограничивает возможность исполнения обязательств по соглашению (входящий № 4888 от 13.06.2023). По итогам рассмотрения обращения Министерства инвестиций и развития Свердловской области подготовлен проект распоряжения Правительства Свердловской области о внесении изменений в условия концессионного соглашения, утвержденные распоряжением Правительства Свердловской области от 30.07.2020 № 311-РП.

По информации, представленной УГООКН СО исходящим письмом от 30.03.2023 № 38-01-21/1199, контрольные (надзорные) мероприятия в целях оценки соблюдения концессионером обязательных требований законодательства Российской Федерации об охране объектов культурного наследия (далее – обязательные требования) в отношении объекта соглашения не проводились. Меры административного реагирования в связи с выявлением в деятельности концессионера нарушений обязательных требований в отношении объекта соглашения УГООКН СО не принимались.

Согласно пункту 19 концессионного соглашения предельный размер расходов на реконструкцию объекта соглашения, осуществляемых концессионером составляет 150 000,00 тыс. рублей. По состоянию на 1 января 2023 года размер инвестиций, направленных концессионером на реконструкцию (сохранение) объекта соглашения, составил 14 886 865,58 рублей. В целях обеспечения исполнения условий концессионного соглашения концессионером представлена банковская гарантия от 29.12.2022 № 37419/GI/221229.

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 31 марта 2023 года за период действия концессионного соглашения концессионером внесена концессионная плата за использование объекта соглашения в размере 366 994,31 рублей в сроки и размере, установленные концессионным соглашением.

Выводы по результатам проверки:

1. Инвестиции, направленные концессионером на реконструкцию (сохранение) объекта соглашения, по состоянию на 1 января 2023 года составили 14 886 865,58 рублей.

2. Концессионная плата за период действия концессионного соглашения внесена концессионером в установленные концессионным соглашением сроки в размере 366 994,31 рублей.

3. Научно-проектная документация в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дом фабриканта, богатый художественной лепкой во внутренних помещениях», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Пролетарская, д. 3, разработана. Концессионером представлены пояснения и информация об обстоятельствах, повлиявших на своевременное исполнение обязательств по разработке научно-проектной документации и отсутствии вины концессионера.

4. По состоянию на 31 марта 2023 года получены:

– положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации (акт государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации от 07.07.2022);

– согласование проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, от 15.08.2022 № 38-01-23/3035;

– положительное заключение государственной экспертизы от 17.02.2023 № 66-1-1-3-007542-2023;

– разрешение на строительство от 03.03.2023 № RU 66-302000-38-04-32/01-2023.

В мае 2023 года получено разрешение на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, выданное УГООКН СО от 18.05.2023 № 38-04-30/64.

Министр инвестиций
и развития Свердловской области


В.В. Третьяков

Лица, участвующие в проведении проверки:

Заместитель Министра инвестиций
и развития Свердловской области


Ю.Н. Курносенко

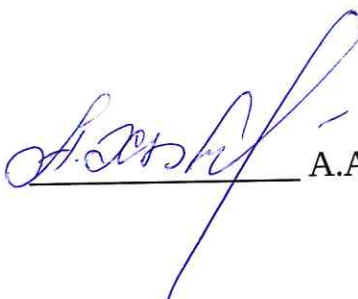
Главный специалист отдела развития
государственно-частного партнерства
Министерства инвестиций и развития
Свердловской области


С.А. Аныгина

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


Ю.В. Михалицына

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


А.А. Хвалыбова