

**Акт проверки
объектов государственного имущества Свердловской области**

г. Екатеринбург

28.04.2023

На основании подпункта 8 пункта 2 статьи 9 Областного закона от 10 апреля 1995 года № 9-ОЗ «Об управлении государственной собственностью Свердловской области», от 24 декабря 1996 года № 58-ОЗ «Об исполнительных органах государственной власти Свердловской области», подпунктом 8-1 пункта 8, подпунктом 7-1 пункта 15 Положения о Министерстве по управлению государственным имуществом Свердловской области, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 26.07.2012 № 824-ПП «Об утверждении Положения, структуры и предельного лимита штатной численности Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области», в соответствии с приказом Министерства от 17.04.2023 № 2148 «О проведении внеплановой проверки использования объектов государственного имущества Свердловской области»,

заместитель начальника отдела по работе с казенным имуществом департамента по управлению государственным имуществом, предприятиями и учреждениями Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области Л.В. Медведева;

начальник отдела ведения реестра департамента по управлению государственным имуществом, предприятиями и учреждениями Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области Е.В. Пастухова,

при участии главного специалиста отдела развития государственно-частного партнерства Министерства инвестиций и развития Свердловской области С.А. Аныгиной, заместителя начальника отдела развития государственно-частного партнерства Министерства инвестиций и развития Свердловской области М.М. Замятиной,

в присутствии представителей ООО «СтройИнвест» (далее — Концессионер): заместителя директора по согласованиям М.О. Махнутина и руководителя по согласованиям О.Ю. Слободянюк,

24.04.2021 осуществили обследование и осмотр объектов государственного казенного имущества Свердловской области, переданных по концессионному соглашению от 13.02.2018 № 10-2018-31 ООО «Стройинвест», расположенных по адресу: г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 56 (далее — Объекты проверки):

– нежилое здание объекта культурного наследия регионального значения «Бывшая усадьба Железнова», кадастровый номер 66:41:0601033:200;

– нежилое здание объекта культурного наследия регионального значения «Бывшая усадьба Железнова», кадастровый номер 66:41:0601033:9;

– ограда и ворота объекта культурного наследия регионального значения «Бывшая усадьба Железнова» (далее – ограда и ворота);

– фонтан объекта культурного наследия регионального значения «Бывшая усадьба Железнова» (далее – фонтан).

Цель проверки:

контроль за сохранностью и надлежащим использованием имущества.

В ходе проверки установлено:

Объекты проверки переданы Концессионеру по концессионному соглашению от 13.02.2018 № 10-2018-31 (далее – Соглашение), действующему в течение тридцати лет со дня его подписания.

Целью использования Объектов является развитие туристической инфраструктуры и повышение качества и конкурентоспособности туристических и сопутствующих услуг.

На основании решения исполнительного комитета Свердловского областного Совета депутатов трудящихся № 889 от 18 октября 1976 года Объекты проверки отнесены к объекту культурного наследия регионального значения «Бывшая усадьба Железнова».

Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 31.08.2017 № 301 утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального (областного) значения, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, «Бывшая усадьба Железнова».

1. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее — ЕГРН) от 13.04.2021 № КУВИ-001/2023-87808875 объект с кадастровым номером 66:41:0601033:200, площадью 1158,3 кв. метра, являющийся главным домом (далее — главный дом), расположен на земельном участке, находящимся в собственности Свердловской области, с кадастровым номером 66:41:0601026:4, общей площадью 3234 кв. метра (далее — Участок № 1), предоставленным по договору аренды земельного участка № С-391 от 03.09.2018 Концессионеру.

На Участке № 1 согласно выписке из ЕГРН 27.04.2023 № КУВИ-001/2023-99268486 расположены следующие объекты недвижимости:

главный дом (фото № 1 и 2);

инженерные сети коммунального хозяйства с кадастровыми номерами 66:41:0000000:191516, 66:41:0000000:191819, 66:41:0701019:204, 66:41:0601026:53,

а также находящаяся в собственности Акционерного общества «Екатеринбургская теплосетевая компания» тепловая сеть с кадастровым номером 66:41:0000000:90315 (далее – тепловая сеть), которая проходит вдоль улицы Народной воли с внутренней стороны двора в непосредственной близости от объекта культурного наследия «Бывшая усадьба Железнова» – ограды (фото № 3).

По информации представителей Концессионера ввиду нарушения теплоизоляционного материала тепловой сети в зимний период времени испарение от данной сети образует намерзание льда и снега на ограде, что в результате длительного воздействия может привести к ее разрушению. Собственником тепловой сети меры по восстановлению теплоизоляционного слоя сети не проводились.

2. В соответствии с выпиской из ЕГРН от 13.04.2023 № КУВИ-001/2023-87810418 объект, площадью 36,8 кв. метра, с кадастровым номером 66:41:0601033:98 (далее – флигель) (фото № 4 и 5) расположен на земельном участке, находящимся в собственности Свердловской области, с кадастровым номером 66:41:0601026:19, общей площадью 356 кв. метра (далее — Участок № 2), предоставленным по договору аренды земельного участка № С-391 от 03.09.2018 Концессионеру.

Иные объекты на Участке № 2 согласно выписки из ЕГРН от 14.04.2023 № КУВИ-001/2023-88283903 отсутствуют.

3. Пунктом 23 Соглашения предусмотрено заключение с Концессионером договоров аренды земельных участков, указанных в Приложении № 7 к Соглашению, в том числе Участка № 1 и № 2, а также земельного участка, находящегося в собственности Свердловской области, с кадастровым номером 66:41:0601026:20, согласно выписке из ЕГРН от 12.04.2021 № 99/2021/386787043 общей площадью 647 кв. метра (далее — Участок № 3), предоставленный по договору аренды земельного участка № С-391 от 03.09.2018 Концессионеру, имеющий установленный соглашением об установлении сервитута от 17.07.2020 сервитут в пользу ООО «РЕД ЭППЛ ИНК» (регистрационная запись № 66:41:0601026:20-66/199/2020-9 от 14.10.2020).

Площадь земельных участков, указанных в Приложении № 7 к Соглашению, отличается от сведений о площади Участков № 1, № 2 и № 3 в ЕГРН ввиду уточнения границ участков.

По сведениям ЕГРН на земельном участке расположены инженерные сети коммунального хозяйства с кадастровыми номерами 66:41:0000000:191516, 66:41:0701019:204, 66:41:0000000:191819 с газораспределительной установкой.

4. Согласно пунктам 32, 33 и 35 Концессионер обязан использовать (эксплуатировать) Объекты проверки в установленных целях, поддерживать Объекты в исправном состоянии, производить работы по сохранению объекта культурного наследия, обеспечивать его физическую сохранность, выполнять требования охранного обязательства, в том числе к содержанию, условиям доступа к нему граждан, порядку и срокам проведения реставрационных работ и иных работ по сохранению, а также иные требования, обеспечивающие сохранность Объектов проверки.

Пунктом 81 Соглашения предусмотрена обязанность Концессионера предоставить обеспечение исполнения обязательства по реконструкции Объектов проверки, в том числе по страхованию риска утраты (гибели) или повреждения Объектов проверки, в виде банковской гарантии в размере 5% от предельного объема инвестиций, что составляет 19 000 000 рублей на каждый год выполнения работ по реконструкции.

В целях исполнения условий Соглашения Концессионером представлена копия банковской гарантии от 05.07.2022 ПАО Сбербанк, сроком действия до 29.12.2023, а также заключенный договор энергоснабжения № 36480 от 01.11.2019 АО «Екатеринбургэнергосбыт».

Оплата услуг осуществляется в соответствии с условиями договора.

5. Приложение № 3 к Соглашению содержит сведения о сроках реконструкции Объектов проверки.

В настоящее время в отношении Объектов проверки: главный дом и флигель ведутся работы по реставрации и приспособлению для современного использования объектов в соответствии с имеющейся у Концессионера проектной документацией, разработанной в рамках реализации Соглашения.

Работы на объекте – ограда и ворота окончены в 2023 году (фото № 12 и 13).

Работы по реставрации и приспособлению для современного использования фонтана начаты в апреле 2023 года, о чем 21.04.2023 уведомлено Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области (исх. письмо № 32/23 Концессионера).

6. В ходе общего осмотра Объектов проверки установлено, что объекты не используются Концессионером, расположены в периметре ограды и ворот, включенных в ансамбль объекта культурного наследия «Бывшая усадьба Железнова», находятся в удовлетворительном состоянии. Доступ третьих лиц в Объекты проверки ограничен.

В ходе визуального осмотра помещений главного дома выявлено следующее:

на первом этаже здания частичное обрушение потолочной штукатурки с элементами лепнины, отслоение окрасочного слоя и следы протечек на потолках (фото № 6 – 9);

на первом и втором этажах здания полы (паркет) имеют частичное нарушение целостности, местами имеются вскрытые до лаг половицы, имеются следы рассыхания, расслоения, гнили, в большей части помещений вскрыт пол (фото № 10 и 11);

на первом и втором этажах здания кирпичная кладка видимых нарушений не имеет, имеются следы вскрытия отделочной штукатурки;

деревянные оконные рамы в неудовлетворительном состоянии, остекление на первой и втором этажах здания не нарушено, отслоение старого окрасочного слоя на внутренних рамах и подоконниках, разбухание наружных рам окон здания;

старинные двери сохранились в удовлетворительном состоянии (фото № 7); лестница ввиду проводимых в здании работ закрыта защитными конструкциями;

расположенные в залах на первом и втором этажах здания каминные в удовлетворительном состоянии, но имеют следы сколов, трещин, копоти (фото № 12);

в помещениях цокольного этажа идут ремонтно-восстановительные работы: стяжка пола, вывоз скоплений отходов и шлака (фото № 15), строительных отходов, восстановление покрытия стен и потолков, гидроизоляция пола и стен, в помещении № 3 по поэтажному плану технического плана административного здания (в приложении к Соглашению) установлен тепловой узел;

в чердачных помещениях производятся работы по проверке и обработке несущих конструкций, вывоз шлака, используемого ранее как утеплитель.

Теплоснабжением и водоснабжением помещения главного дома не обеспечиваются, отопительные приборы в помещениях главного дома отсутствуют.

В ходе визуального осмотра флигеля выявлено следующее:
внешние работы на объекте завершены, на момент осмотра завершается внутренняя отделка помещений и оборудование объекта инженерными коммуникациями (фото № 5), теплоснабжение помещений осуществляется.

Результаты проверки:

1. Объекты проверки не используются Концессионером.
2. Концессионером осуществляются мероприятия по реконструкции объектов проверки в сроки, определенные в Приложении № 3 к Соглашению.
3. Состояние Объектов проверки удовлетворительное.
4. На Участке № 1 выявлена тепловая сеть с поврежденным теплоизоляционным слоем, оказывающая в работоспособном состоянии негативное воздействие на ограду.

Выводы по результатам проверки:

1. Концессионером ведутся строительные работы по реконструкции объектов проверки.
2. Сохранность Объектов обеспечивается Концессионером.
3. Необходимо рассмотреть вопрос выноса собственником тепловой сети за пределы Участка № 1 тепловой сети.

В ходе проверки проводилась фотосъемка Объектов.

Приложение: фото таблица.

Акт составлен на 5 листах в 2 экземплярах.

Заместитель начальника отдела по работе
с казенным имуществом департамента
по управлению государственным
имуществом, предприятиями
и учреждениями Министерства
по управлению государственным
имуществом Свердловской области



Л.В. Медведева

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



Е.В. Пастухова