

АКТ

о результатах контроля исполнения обществом с ограниченной ответственностью «СтройИнвест» концессионного соглашения, заключенного в отношении объекта недвижимого имущества – объекта культурного наследия регионального значения «Бывшая усадьба Железнова», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 56, от 13.02.2018 № 10-2018-31

г. Екатеринбург

« 18 » сентября 2024 года

В соответствии с приказами Министерства инвестиций и развития Свердловской области от 06.08.2024 № 113 «О проведении плановой проверки исполнения обществом с ограниченной ответственностью «СтройИнвест» концессионного соглашения, заключенного в отношении объекта недвижимого имущества – объекта культурного наследия регионального значения «Бывшая усадьба Железнова», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 56, от 13.02.2018 № 10-2018-31», 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 «СтройИнвест» (далее – концессионер) концессионного соглашения, заключенного в отношении объекта недвижимого имущества – объекта культурного наследия регионального значения «Бывшая усадьба Железнова», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 56, от 13.02.2018 № 10-2018-31 (далее – концессионное соглашение).

Предмет проверки: соблюдение концессионером условий концессионного соглашения.

Срок проведения проверки: с 26 августа по 6 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 пунктам 1 и 2 концессионного соглашения концессионер обязуется за свой счет реконструировать недвижимое имущество – объект культурного наследия регионального значения «Бывшая усадьба Железнова», расположенный по адресу г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 56 (далее – объект соглашения), право собственности на которое принадлежит и будет принадлежать концеденту – Свердловской области, и осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта соглашения в области культуры, туризма, организации отдыха граждан и иной социально-культурной деятельности, а концедент обязуется предоставить концессионеру на срок, установленный концессионным соглашением, права владения и пользования объектом соглашения для осуществления указанной деятельности.

Разделом 8 концессионного соглашения определены сроки реализации концессионного соглашения. Согласно пунктам 56 и 57 концессионного соглашения: срок разработки проектной документации – в течение трех лет со дня передачи объекта соглашения концессионеру, срок работ по реконструкции объекта соглашения – в течение шести лет со дня передачи объекта соглашения концессионеру, включая сроки на разработку проектной документации, указанные в пункте 56 соглашения.

По информации, представленной концессионером исходящими письмами от 14.06.2023 № 43/23 и от 30.06.2023 № 47/23, при реализации концессионного соглашения возникла необходимость внесения изменений в концессионное соглашение в части изменения сроков выполнения работ по разработке научно-проектной документации и реконструкции объекта концессионного соглашения в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении концессионного соглашения.

Так, при производстве работ по реконструкции (сохранению) объекта культурного наследия выявлены факты о состоянии конструкций объекта, которые не могли быть обнаружены в рамках проведения комплексных научных исследований, что влечет за собой увеличение срока выполнения работ по концессионному соглашению.

Внесение изменений в условия концессионного соглашения вызвано также 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. Данное обстоятельство послужило причиной для внесения изменений в уже имевшиеся спецификации на поставку материалов, а также в технологические карты производства ряда работ в рамках восстановления

и сохранения объекта соглашения, и, как следствие, увеличиваются сроки проведения мероприятий по выполнению работ в рамках соглашения.

По итогам рассмотрения обращения концессионера принято распоряжение Правительства Свердловской области от 27.07.2023 № 504-РП «О внесении изменений в условия концессионного соглашения в отношении объекта недвижимого имущества – объекта культурного наследия регионального значения «Бывшая усадьба Железнова», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 56, утвержденные распоряжением Правительства Свердловской области от 09.01.2018 № 10-РП».

На основании вышеуказанного распоряжения Правительства Свердловской области между Министерством инвестиций и развития Свердловской области и концессионером заключено дополнительное соглашение № 1 от 08.08.2023 к концессионному соглашению, в соответствии с которыми установлены: срок разработки научно-проектной документации – в течение четырех лет четырех месяцев со дня передачи объекта соглашения концессионеру, срок работ по реконструкции объекта соглашения – в течение семи лет со дня передачи объекта соглашения концессионеру, включая сроки на разработку проектной документации, указанные в пункте 56 соглашения.

В ходе проведения проверки установлено следующее:

В соответствии с информацией, представленной концессионером исходящим письмом от 04.09.2024 № 88/1, в отчетный период проводились работы по реконструкции (сохранению) объекта концессионного, в том числе выполнялись работы авторского и технического надзора, дизайн-проектов интерьеров «Главного дома».

По информации, представленной Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области (далее – Управление) исходящим письмом от 29.08.2024 № 38-01-21/3573, Управлением утверждена отчетная документация о выполнении работ по сохранению объекта «Флигель», разработанная ООО «Росив».

5 апреля 2024 года концессионером (заказчиком работ) при участии сотрудников Управления, подрядной организации, а также лиц, осуществлявших авторский, технический надзор и научное руководство, осуществлена приемка выполненных работ по реставрации и приспособлению объекта «Флигель», по результатам которой выдан акт приемки выполненных работ.

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 на объект «Флигель» – 4 августа 2023 года;

инспекционный визит на объект «Ограда с воротами и уличное оформление» – 4 августа 2023 года и 8 августа 2024 года;

рейдовый осмотр на объект «Главный дом» – 25 сентября 2023 года, инспекционный визит – 8 августа 2024 года;

инспекционный визит на объект «Фонтан садовый» – 4 августа 2023 года и 8 августа 2024 года.

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 (акт инспекционного визита от 08.08.2024 № 38-03-23/41-24).

Согласно пункту 20 концессионного соглашения предельный размер расходов на реконструкцию (сохранение) объекта соглашения, осуществляемых концессионером 380 млн. рублей. По информации, представленной концессионером исходящим письмом 04.09.2024 № 88/1, с учетом уточненных сведений по расходам инвестиционного характера, представленных концессионером дополнительно (письмо входящее от 18.09.2024 № 8130), размер инвестиций, направленных концессионером на реконструкцию (сохранение) объекта соглашения, по состоянию на 1 июля 2024 года составил около 30,8 млн. рублей.

В целях обеспечения исполнения условий концессионного соглашения концессионером представлена банковская гарантия от 27.12.2023 № 160G00SOLMF.

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 62 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 соглашения в размере 652 891,88 рублей в сроки и размере, установленные концессионным соглашением.

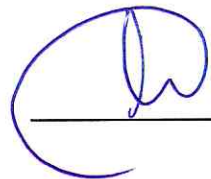
Выводы по результатам проверки:

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) объектов концессионного соглашения, по состоянию на 1 июля 2024 года составили около 30,8 млн. рублей.

3. Концессионная плата за период действия концессионного соглашения внесена концессионером в установленные концессионным соглашением сроки в размере 652 891,88 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

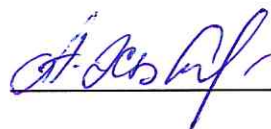
Главный специалист отдела развития
государственно-частного партнерства
Министерства инвестиций и развития
Свердловской области


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