

Акт проверки объектов государственного имущества Свердловской области

г. Екатеринбург

25.03.2022

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 пункта 8 и подпункта 7 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 28.12.2021 № 5187 «Об утверждении плана проведения проверок объектов государственной собственности Свердловской области на 2022 год» и от 02.02.2022 № 386 «О проведении плановой проверки использования объектов государственного имущества Свердловской области»,

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

в присутствии Кузнецова А.В. – заместителя директора государственного автономного профессионального образовательного учреждения Свердловской области «Богдановичский политехникум» (далее – Учреждение) по административно-хозяйственной части.

01.03.2022 осуществили обследование и осмотр объектов государственной собственности Свердловской области (далее – Объекты):

нежилое здание (здание учебно-бытового корпуса), литер Б, с кадастровым номером 66:07:1002013:1276, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Богданович, ул. Партизанская, д. 9а (далее – Объект № 1);

нежилое здание (здание основное с пристроями и тамбуром), литеры А, А1, А2, а, с кадастровым номером 66:07:1002013:1275, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Богданович, ул. Партизанская, д. 9 (далее – Объект № 2).

Цель проверки:

Проверка целевого использования Объектов проверки, соблюдения порядка предоставления Объектов проверки третьим лицам, оформления прав на недвижимое имущество; установление фактического соответствия Объектов проверки информации, содержащейся в технической документации и реестре государственного имущества Свердловской области; выявление неиспользуемых объектов.

В ходе проверки установлено:

1. Объекты закреплены на праве оперативного управления за Учреждением.

В соответствии с Уставом, утвержденным приказом Министерства образования и молодежной политики Свердловской области от 09.01.2020 № 4-Д «Об утверждении Устава государственного автономного образовательного учреждения Свердловской области «Богдановичский политехникум», Учреждение создано в целях осуществления предусмотренных законодательством Российской Федерации полномочий органов государственной власти Свердловской области в сфере образования, предметом деятельности которого является осуществление образовательной деятельности по подготовке квалифицированных рабочих или служащих и специалистов среднего звена.

2. Исходя из изученных документов, а также визуального осмотра Объектов проверки:

1) исследован Объект № 1 (фото № 1), представляющий собой здание, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Богданович, ул. Партизанская, д. 9а. Объект используется в качестве учебно-бытового корпуса, в помещениях располагаются спортивный зал, столовая, обеспечивающая питание учащихся и сотрудников Учреждения.

Объект № 1 расположен на земельном участке с кадастровым номером 66:07:1002013:35, находящемся в государственной собственности Свердловской области. Указанный земельный участок предоставлен Учреждению в постоянное (бессрочное) пользование в соответствии с передаточным актом от 01.10.2007, утвержденным Министром по управлению государственным имуществом Свердловской области А.М. Молотковым, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования 66АГ 312387 от 14.07.2008.

Состояние помещений первого этажа удовлетворительное. Установлены признаки течи потолочных конструкций спортивного зала (помещение № 1 в соответствии с поэтажным планом), необходимо проведение текущего ремонта.

Установлены перепланировки помещений первого этажа (в соответствии с поэтажным планом) (схема № 1):

возведена кирпичная кладка, разделившая помещение № 31 на два помещения; возведен дверной проем, обеспечивающий доступ между помещениями № 20 и № 31;

возведен дверной проем, обеспечивающий выход из помещения № 13.

Помещения второго этажа Объекта № 1 не используются Учреждением продолжительное время. Состояние помещений неудовлетворительное, требуется проведение капитального ремонта (фото № 2, фото № 3). Установлены признаки течи конструкций кровли Объекта № 1, что также сказывается на помещениях первого этажа (течи потолочных конструкций помещения № 1). Перепланировки помещений не обнаружены.

Осмотрены помещения подвала Объекта № 1, в которых располагается защитное сооружение гражданской обороны № 070041, представляющее собой противорадиационное укрытие (далее – ЗС ГО ПРУ). Необходимо проведение текущего ремонта помещений подвала (фото № 4, фото № 5).

Помещения подвала, первого и второго этажей образуют единый объект недвижимого имущества (Объект № 1), то есть ЗС ГО ПРУ входит в состав Объекта № 1 и не стоит на отдельном государственном кадастровом учете.

В соответствии с перечнем недвижимого имущества, утвержденным распоряжением ТУ Росимущества в Свердловской области от 03.08.2018 № 390-р, площадь объекта ЗС ГО ПРУ составляет 186 кв.м. Помещения, обладающие признаками ЗС ГО ПРУ указаны на схеме № 2, приложенной к настоящему акту проверки.

Учреждением представлен акт инвентаризации, оценки содержания и использования защитного сооружения ГО (убежища, ПРУ, укрытия) от 10.09.2018, в котором указано, что подвальные помещения Объекта № 1 в качестве противорадиационного убежища не используются, системами жизнеобеспечения в соответствии с требованиями инженерно-технических мероприятий гражданской обороны не оборудованы, требуют значительные затраты на капитальный ремонт и оборудование в целях дальнейшего их использования в качестве противорадиационного убежища.

Установлено, что Учреждением заключен с индивидуальным предпринимателем Пехотиным Романом Рамиловичем (далее – ИП Р.Р. Пехотин)

договор возмездного оказания услуг от 21.01.2022 № 21/01, предмет которого выражается в обязанности Учреждения, являющегося исполнителем по указанному договору, предоставить ИП Р.Р. Пехотину:

возможность размещения оборудования фильтрующей системы по очистке водопроводной воды в конструктивном элементе Объекта № 1;

возможность установки на Объекте № 1 автомата по продаже очищенной воды.

Указанный договор заключен в лице исполняющего обязанности директора Учреждения Алимпиевой Л.А. сроком с 21.01.2022 по 31.12.2022 с правом его дальнейшей пролонгации.

При осмотре Объекта № 1 установлено, что оборудование фильтрующей системы по очистке водопроводной воды установлено в помещении подвала № 59 (схема № 2). Автомат по продаже очищенной воды установлен на фасаде Объекта № 1 (фото № 6, фото № 7).

Статьей 779 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) установлено, что по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги.

Предметом договора возмездного оказания услуг является выполнение исполнителем своими силами и средствами работ и принятие заказчиком их результатов.

Исходя из положений рассматриваемого договора, Учреждение обязалось предоставить право и возможность установить оборудование по продаже очищенной воды.

Предоставление права и возможности само по себе не может являться предметом договора возмездного оказания услуг, так как Учреждением, как исполнителем, какая-либо работа не осуществляется и как следствие – отсутствует конечный результат.

Фактически Учреждение предоставило в пользование третьим лицам часть помещения и фасада Объекта № 1, являющегося государственным имуществом Свердловской области, с целью установки оборудования по продаже очищенной воды.

Таким образом, по своей правовой природе, рассматриваемый договор регулирует отношения, складывающиеся при предоставлении недвижимого имущества во временное пользование, то есть является договором аренды.

В соответствии с положениями статьи 3 Федерального закона от 3 ноября 2006 года № 174-ФЗ «Об автономных учреждениях» (далее – Федеральный закон) государственные автономные учреждения распоряжаются закрепленным за ними на праве оперативного управления недвижимым имуществом или его частью, только при согласии собственника (Свердловская область) такого имущества.

Процедура получения согласия на распоряжение государственным имуществом Свердловской области, установлена Порядком согласования распоряжения государственным имуществом Свердловской области, закрепленным на праве оперативного управления за государственными автономными учреждениями Свердловской области, и совершения ими сделок в случаях, когда федеральным законодательством предусмотрено получение согласия собственника имущества государственного автономного учреждения Свердловской области

на совершение сделок, утвержденным постановлением Правительства Свердловской области от 26.12.2012 № 1533-ПП (далее – Порядок согласования распоряжения государственным имуществом).

Учреждение не получало согласие на передачу в пользование ИП Р.Р. Пехотину части помещения и фасада Объекта № 1.

Установлено, что Учреждением заключен с публичным акционерным обществом «Мегафон» (далее – Общество) договор возмездного оказания услуг от 01.03.2016 № Б/П9А, предмет которого выражается в обязанности Учреждения, являющегося исполнителем по указанному договору, предоставить Обществу возможность размещения оборудования (средств связи) на кровле и конструктивных элементах Объекта № 1.

Указанный договор заключен в лице директора Учреждения Звягинцева С.М. сроком с 01.03.2016 по 31.01.2017. В настоящее время является действующим, так как пунктом 7.5 договора закреплено право сторон о его пролонгации.

При осмотре Объекта № 1 установлено, что на конструкциях крыши объекта установлено антенно-мачтовое оборудование сотовой связи (фото № 1).

Исходя из положений договора, а также статей 606, 779 ГК РФ, рассматриваемый договор по своей правовой природе аналогично регулирует отношения, фактически складывающиеся при предоставлении недвижимого имущества во временное пользование, то есть является договором аренды.

Учреждение не получало согласие собственника (Свердловская область) государственного имущества на передачу в пользование Обществу конструкций крыши Объекта № 1.

2) исследован Объект № 2 (фото № 8, № 9), представляющий собой здание, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Богданович, ул. Партизанская, д. 9. Объект используется Учреждением в качестве основного учебного корпуса.

Объект № 2 расположен на земельном участке с кадастровым номером 66:07:1002013:35, находящемся в государственной собственности Свердловской области. Указанный земельный участок предоставлен Учреждению в постоянное (бессрочное) пользование в соответствии с передаточным актом от 01.10.2007, утвержденным Министром по управлению государственным имуществом Свердловской области А.М. Молотковым, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования 66АГ 312387 от 14.07.2008.

Помещения Объекта № 2 находятся в удовлетворительном состоянии. Необходимо проведение текущего ремонта помещения № 16.

Установлены перепланировки помещений (в соответствии с поэтажным планом):

снесены стены помещений первого этажа № 2, № 3, № 4, № 5, № 6, № 7, № 8, № 39 вследствие чего образовано единое помещение (схема № 3);

возведен дверной проем, обеспечивающий доступ в помещение первого этажа № 9 (схема № 3);

демонтированы дверные проемы, обеспечивающие доступ из помещения первого этажа № 16 в помещения № 15 и № 17 (схема № 3);

снесены стены помещений первого этажа № 21, № 22, № 23 вследствие чего образовано единое помещение (схема № 3);

снесены стены помещений первого этажа № 31, № 33, № 34 вследствие чего образовано единое помещение (схема № 4);

снесена стена, разделявшая помещение первого этажа № 33 (схема № 4);

снесены стены помещений первого этажа № 26 и № 28, а также снесена часть стены, отделявшая помещения первого этажа № 32 и № 30 друг от друга (схема № 4);

возведена стена с дверным проемом, разделяющая помещения первого этажа № 33 и № 40 друг от друга (схема № 4);

возведены стены и дверные проемы, разделившие помещение первого этажа № 25 на три самостоятельных помещения (схема № 4);

возведены стены и дверные проемы, образовавшие отдельные самостоятельные помещения вместо помещений первого этажа № 31, № 34, № 35 (схема № 4);

продлена стена помещения первого этажа № 27 (схема № 4);

возведены дверные проемы, обеспечивающие доступ в помещения второго этажа № 43, № 47а, № 56, № 54 (схема № 5);

демонтирован дверной проем, который обеспечивал доступ в помещение второго этажа № 55;

возведена стена, разделившая помещение третьего этажа № 72 на два самостоятельных помещения (схема № 6).

Также установлено, что помещения первого этажа № 25, № 26, № 27, № 28, № 29, № 30, № 31, № 32, № 33, № 34, № 35 находятся в пользовании государственного бюджетного учреждения Свердловской области «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» (фото № 10) на основании договора безвозмездного пользования нежилыми помещениями от 31.05.2015 № б/н.

Указанный договор заключен сроком с 31.05.2015 по 31.05.2025.

Учреждением в соответствии с Порядком согласования распоряжения государственным имуществом получено согласие на распоряжение помещениями № 25-35, утвержденное приказом Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 07.04.2015 № 985 «О даче согласия государственному бюджетному учреждению среднего профессионального образования Свердловской области «Богдановичский политехникум» на предоставление недвижимого имущества в безвозмездное пользование».

3. Права государственной собственности Свердловской области и право оперативного управления Учреждением на Объекты проверки оформлены в установленном законом порядке.

Результаты проверки:

1. Объекты проверки используются Учреждением в уставных целях.

Состояние Объектов удовлетворительное.

Выявлена необходимость проведения текущего и капитального ремонтов помещений Объекта № 1, а также помещения № 16 Объекта № 2.

2. Выявлены неиспользуемые Учреждением помещения второго этажа Объекта № 1.

3. Установлены перепланировки, ранее произведенные в помещениях Объекта № 1 и Объекта № 2.

4. Помещение подвала № 59, часть фасада и элементов крыши Объекта № 1 фактически переданы Учреждением в пользовании третьим лицам в нарушение норм Федерального закона и без соблюдения Порядка согласования распоряжения государственным имуществом.

Выводы по результатам проверки:

1. Учреждению необходимо произвести:

текущий ремонт помещений подвала и помещения первого этажа № 1 Объекта № 1, а также помещения № 16 Объекта № 2;

капитальный ремонт помещений второго этажа Объекта № 1.

2. Необходимо проведение кадастровых работ в отношении помещений Объекта № 1 и Объекта № 2 с целью получения актуальной технической документации и внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

4. В связи с тем, что часть конструктивных элементов Объекта № 1 переданы Учреждением в пользование третьим лицам без соответствующего согласования с собственником помещений (Свердловская область), в действиях руководителя Учреждения усматривается событие административного правонарушения, предусмотренного пунктом 1 статьи 6 Закона Свердловской области от 14 июня 2005 года № 52-ОЗ «Об административных правонарушениях на территории Свердловской области», нарушение порядка распоряжения имуществом, находящимся в государственной собственности Свердловской области, установленного нормативными правовыми актами Свердловской области.

В ходе проверки проводилась фотосъемка Объектов.

Приложения: 1. Фототаблица на 5 л. в 1 экз.
2. Схемы произведенных перепланировок Объектов на 4 л. в 1 экз.

Акт составлен на 6 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

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

Е.В. Бобылев

С актом ознакомлен: _____
(дата) (подпись) (ФИО)

Фото № 1



Фото № 2



Φοτο Νο 3



Φοτο Νο 4



Фото № 5



Фото № 6



Фото № 7



Фото № 8



Фото № 9



Фото № 10



Схема № 1

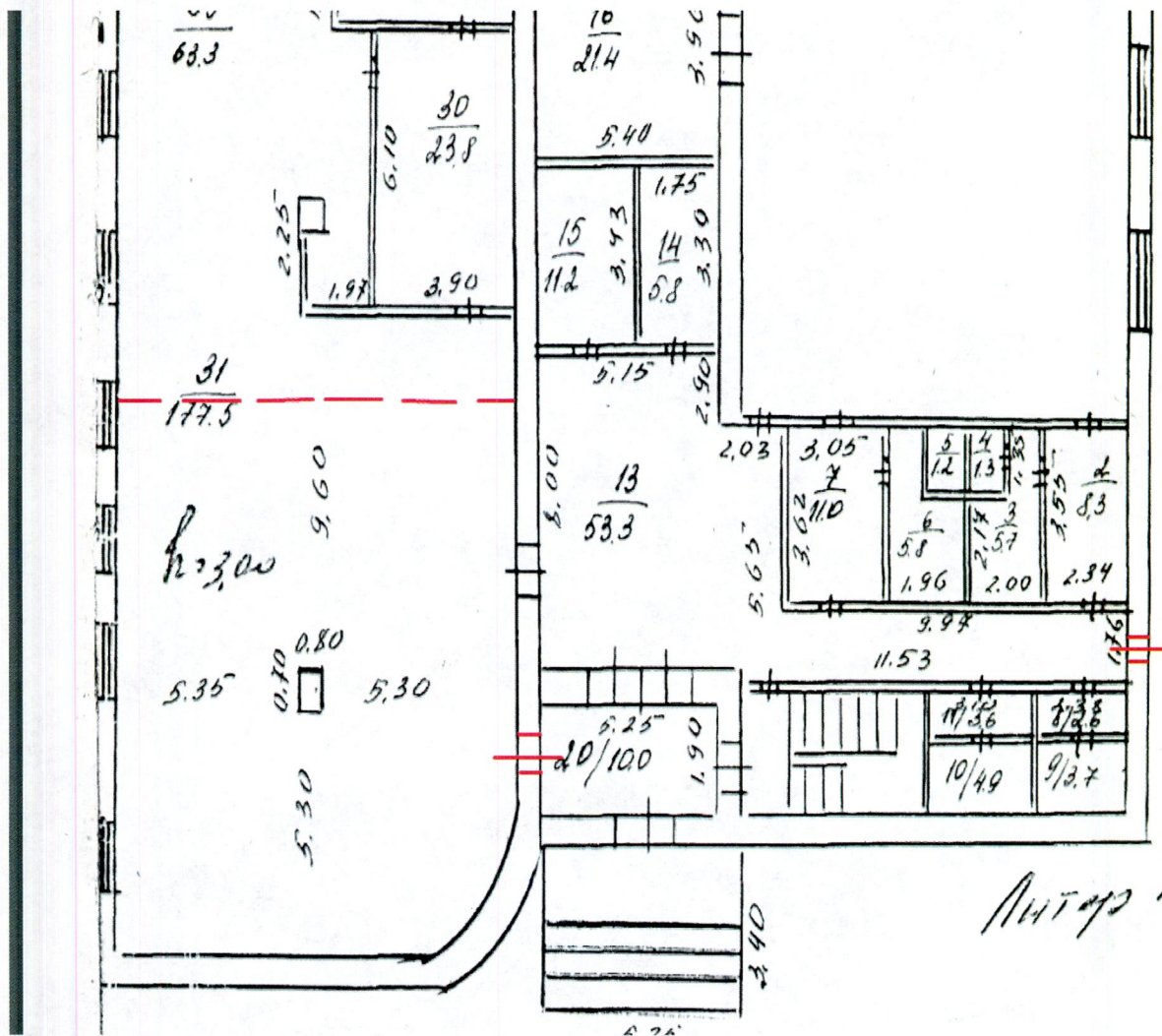
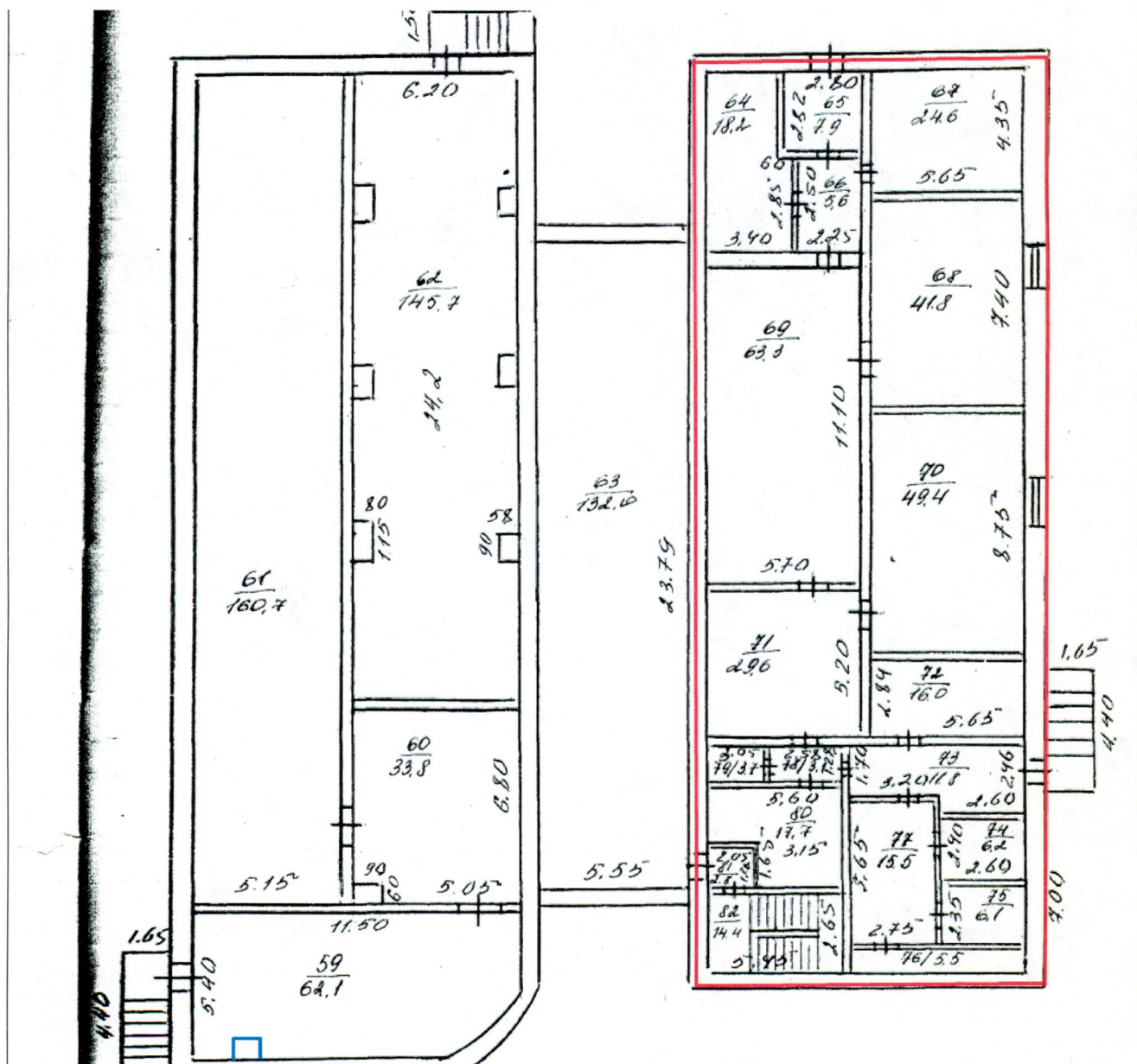


Схема № 2



Линиями синего цвета указано место установки фильтрующей системы по очистке водопроводной воды.

Линиями красного цвета указаны помещения, обладающие признаками ЗС ГО ПРУ.

Схема № 3

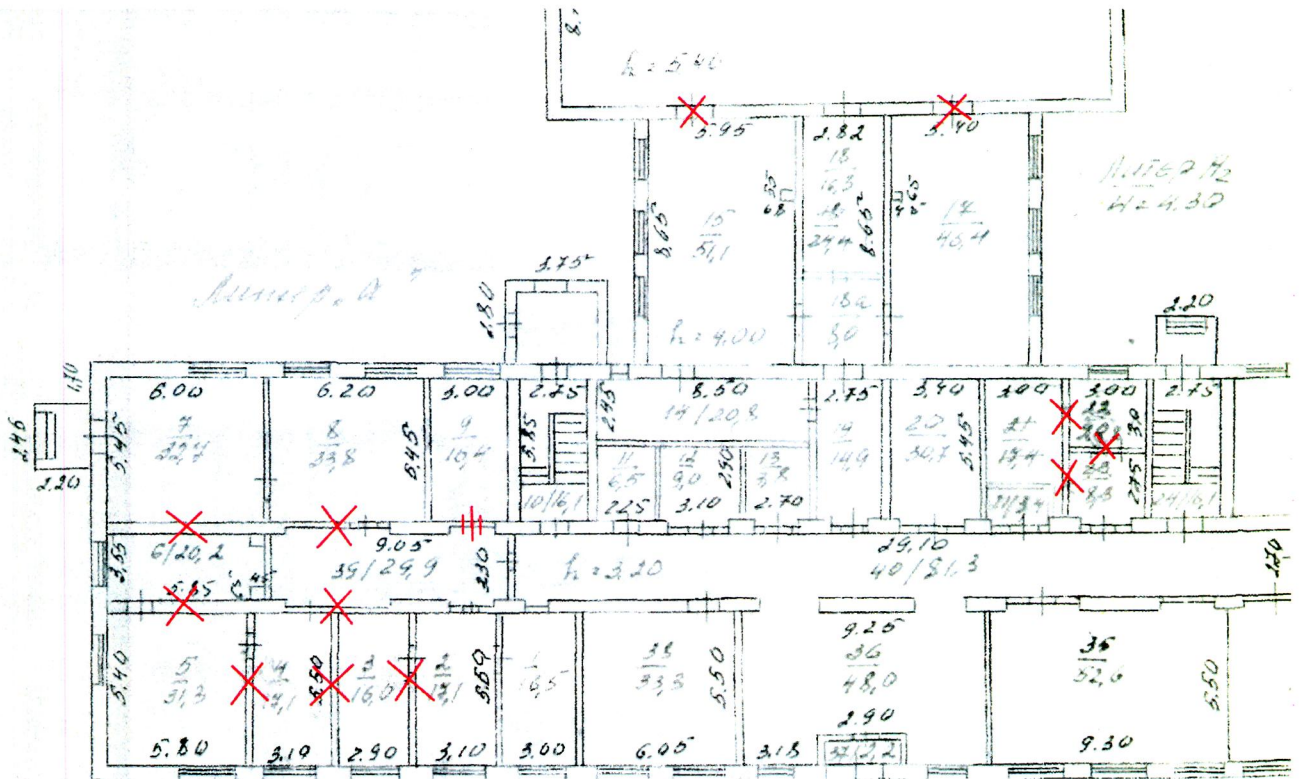


Схема № 4

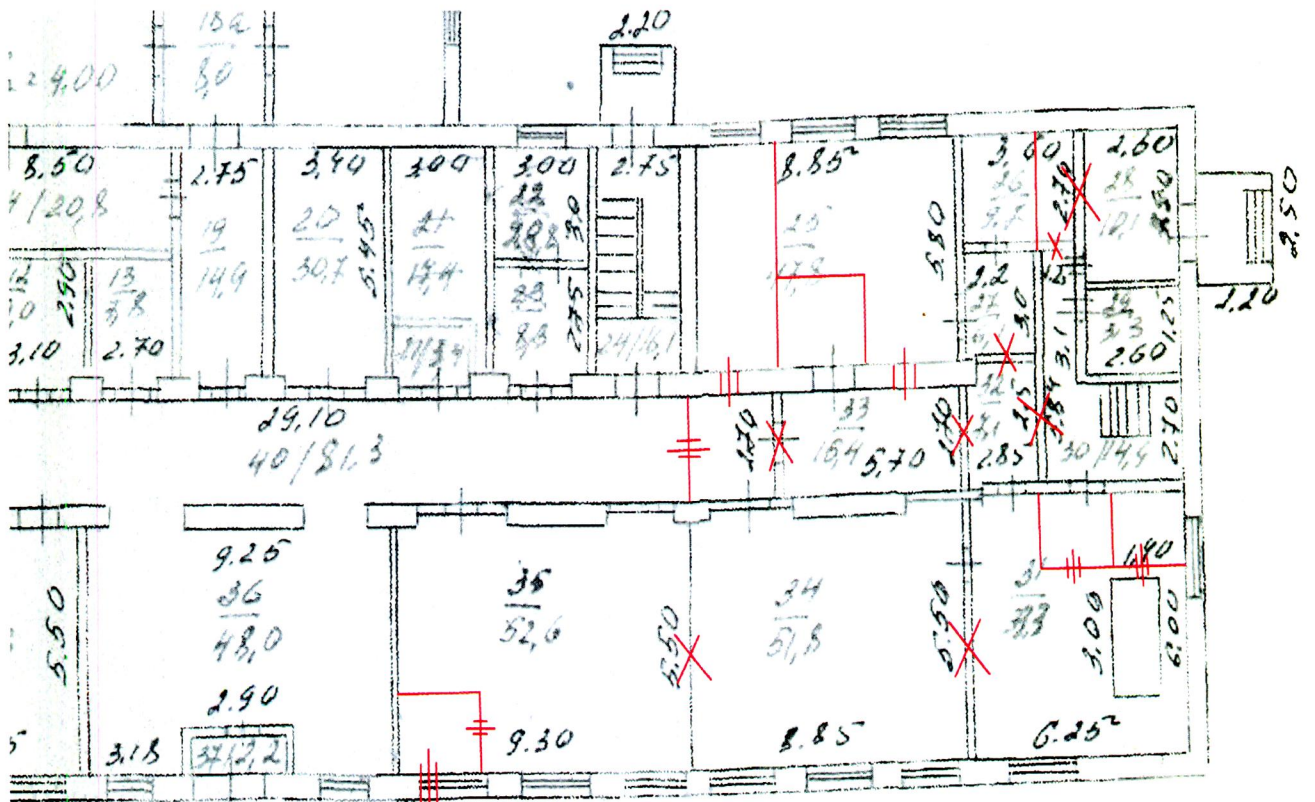


Схема № 5

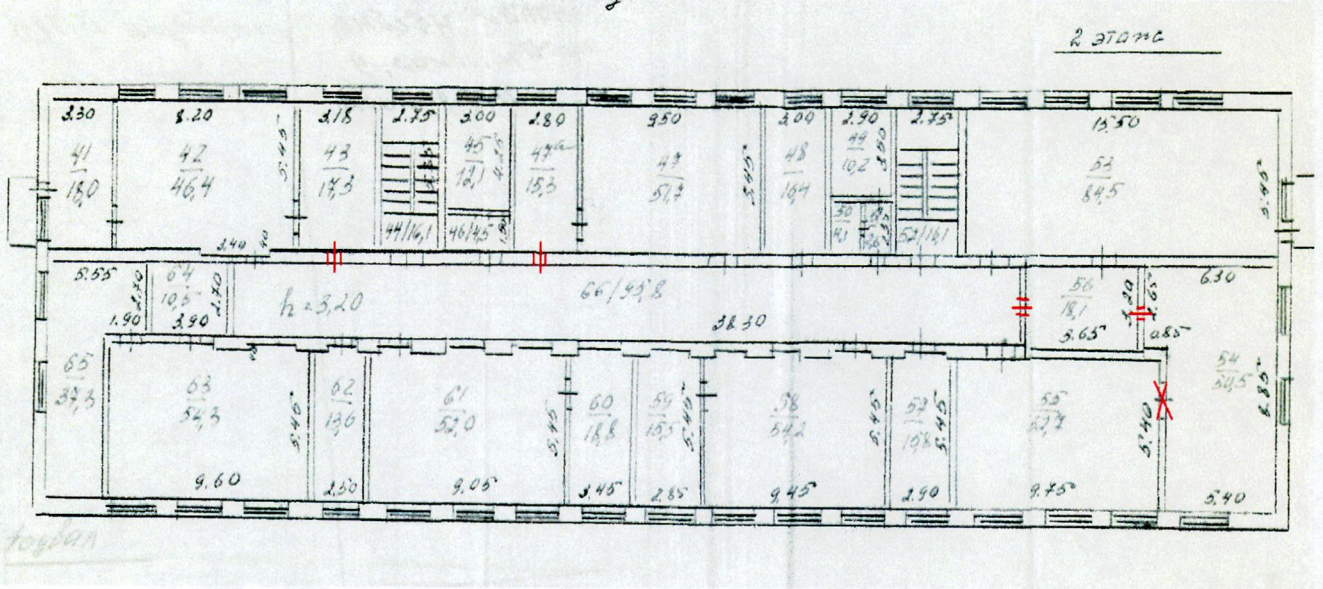


Схема № 6

