

МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

г. Ставрополь
(место составления)

«16» ноября 2021 г.
(дата составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ
министерством имущественных отношений Ставропольского края за
сохранностью и использованием по назначению объектов государственной
собственности Ставропольского края
№ 204

Основание проведения проверки: приказ министерства имущественных отношений Ставропольского края от 20.09.2021 № 705 «О проведении плановой выездной проверки объектов государственной собственности Ставропольского края – нежилых помещений №№ 10-18, 21-28, 31-37, 39-42, 43-46, 47-49, 50-52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 63, 65, предоставленных государственному бюджетному учреждению дополнительного профессионального образования «Ставропольский региональный ресурсный центр»» (далее соответственно – приказ № 705, министерство).

Форма проверки: выездная.

Лица, проводившие проверку:

Лысенко Александр Михайлович, консультант отдела контроля за сохранностью и использованием по назначению объектов государственной собственности Ставропольского края.

Наименование и адрес правообладателя объекта: государственное бюджетное учреждение дополнительного профессионального образования «Ставропольский региональный ресурсный центр», ИНН 2633005680, ОГРН 1022601966441, адрес (место нахождения) юридического лица: 355008, Ставропольский край, г. Ставрополь, пер. Ползунова, 6 «А» (далее – ГБУДПО «СРРЦ»).

Объект проверки: нежилые помещения №№ 10-18, 21-28, 31-37, 39-42, 43-46, 47-49, 50-52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 63, 65, адрес места нахождения: Ставропольский край, г. Ставрополь, пер. Ползунова, 6 «А».

Дата начала проверки: 27 сентября 2021 г.

Дата окончания проверки: 22 октября 2021 г.

1. Обстоятельства, установленные в ходе проверки в соответствии с определенными приказом № 705 задачами, в том числе порядок использования объектов государственной собственности Ставропольского края, выявленные нарушения действующего законодательства и обосновывающие выводы:

1.1. Общая характеристика порядка использования объектов государственной собственности Ставропольского края:

Нежилые помещения №№ 10-18, 21-28, 31-37, 65, 50-52, 59, 62, 63 с кадастровым номером 26:12:022402:121, общей площадью 345,4 кв. м, местоположение: Ставропольский край, г. Ставрополь, пер. Ползунова, 6 «А», находятся в собственности Ставропольского края (запись в ЕГРН от 29.05.2003 № 26-01/12-9/2003-905).

Нежилые помещения №№ 39-42 с кадастровым номером 26:12:022402:250, общей площадью 29,9 кв. м, местоположение: Ставропольский край, г. Ставрополь, пер. Ползунова, 6 «А», находятся в собственности Ставропольского края (запись в ЕГРН от 15.04.2016 № 26-26/001-26/999/001/2016-1983/1).

Нежилые помещения №№ 43-46 с кадастровым номером 26:12:022402:245, общей площадью 29,9 кв. м, местоположение: Ставропольский край, г. Ставрополь, пер. Ползунова, 6 «А», находятся в собственности Ставропольского края (запись в ЕГРН от 15.04.2016 № 26-26/001-26/999/001/2016-1981/1).

Нежилые помещения №№ 47-49 с кадастровым номером 26:12:022402:240, общей площадью 9,6 кв. м, местоположение: Ставропольский край, г. Ставрополь, пер. Ползунова, 6 «А», находятся в собственности Ставропольского края (запись в ЕГРН от 15.04.2016 № 26-26/001-26/999/001/2016-1980/1).

Нежилые помещения №№ 54, 55, 57 с кадастровым номером 26:12:022402:252, общей площадью 5,5 кв. м, местоположение: Ставропольский край, г. Ставрополь, пер. Ползунова, 6 «А», находятся в собственности Ставропольского края (запись в ЕГРН от 15.04.2016 № 26-26/001-26/999/001/2016-1992/1).

Нежилые помещения №№ 53, 56, 58 с кадастровым номером 26:12:022402:243, общей площадью 8,5 кв. м, местоположение: Ставропольский край, г. Ставрополь, пер. Ползунова, 6 «А», находятся в собственности Ставропольского края (запись в ЕГРН от 15.04.2016 № 26-26/001-26/999/001/2016-1994/1).

На начало проведения проверки вышеуказанные нежилые помещения предоставлены на праве оперативного управления ГБУДПО «СРРЦ» (зарегистрировано надлежащим образом).

1.2. Обстоятельства, установленные в ходе проверки:

1.2.1. В соответствии с п. 5 приказа № 705 ГБУДПО «СРРЦ» представлены: правоустанавливающие документы на нежилые помещения, документы по учету технического состояния объектов,

акты обследования и журнал учета технического состояния помещений, документы о проведении ремонтных работ.

1.2.2. В соответствии с п. 1 ст. 296 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

В силу п. 3 ст. 298 ГК РФ бюджетное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться особо ценным движимым имуществом, закрепленным за ним собственником или приобретенным бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества, а также недвижимым имуществом.

Аналогичная норма закреплена в п. 10 ст. 9.2 Федерального закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

К действиям, связанным с распоряжением недвижимым имуществом, относятся, в том числе, действия по изменению (реконструкции, переустройству и (или) перепланировке) находящихся в собственности Ставропольского края объектов нежилого фонда.

Согласно представленным ГБУДПО «СРРЦ» документам и в ходе проведенного осмотра установлено, что в отношении нежилых помещений №№ 39, 40, 43, 46, 47, 48, 49, 34, 65 в 2019 году проведены работы по реконструкции (демонтаж перегородок), что подтверждается проектной документацией «Перепланировка нежилых помещений в административном здании на пер. Ползунова 6 А в г. Ставрополь» и контрактом № 409586-19STV на выполнение работ по ремонту санузла. В результате перепланировки и переустройства изменилась конфигурация и площадь объектов недвижимого имущества.

При этом, информация о получении от министерства согласия на проведения вышеуказанных работ ГБУДПО «СРРЦ» не представлена.

1.2.3. В соответствии с ч. 1 ст. 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений (ч. 2 ст. 8 Закона № 218-ФЗ).

Согласно п. 9 ч. 4 ст. 8 Закона № 218-ФЗ в кадастр недвижимости вносятся следующие основные сведения об объекте недвижимости: площадь,

если объектом недвижимости является земельный участок, здание, помещение или машино-место.

Учитывая, что в отношении нежилых помещений №№ 39, 40, 43, 46, 47, 48, 49, 34, 65 были проведены работы по реконструкции, их основные характеристики были изменены.

Согласно п. 4.2 ч. 2 ст. 15 Закона № 218-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав такой государственный кадастровый учет осуществляется по заявлению лица, обладающего объектом недвижимости на праве оперативного управления, - при государственном кадастровом учете в отношении здания, сооружения, помещения или машино-места в них, объекта незавершенного строительства, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных на указанном праве.

Между тем, ГБУДПО «СРРЦ» не приняты меры по внесению в кадастр недвижимости соответствующих изменений.

Кроме того, в соответствии с п. 6.1.3 Положения об учете и ведении реестра государственного имущества Ставропольского края, утвержденного приказом министерства от 25.03.2015 № 72 (далее – Положение) при изменении сведений об объекте учета для внесения в реестр правообладатель в течение 14 календарных дней со дня возникновения таких изменений представляет в министерство:

1) заявление о внесении изменений в реестр государственного имущества Ставропольского края по форме согласно приложению № 9 к настоящему Положению, подписанное руководителем правообладателя и заверенное печатью;

2) карту изменений сведений об объекте учета по формам согласно приложениям № 10 и (или) 10.1 (в зависимости от вида объекта учета) к настоящему Положению, подписанную руководителем и главным бухгалтером правообладателя и заверенную печатью;

3) заверенные надлежащим образом копии документов, подтверждающие новые сведения об объекте учета.

Между тем, ГБУДПО «СРРЦ» соответствующие документы в адрес министерства не направлялись.

1.3. Сведения о выявлении неправомерно используемых, излишних, неиспользуемых или используемых не по назначению объектов государственной собственности Ставропольского края:

Фактов неправомерного использования, неиспользования или использования не по назначению нежилых помещений не выявлено.

1.4. Сведения о текущем состоянии объектов государственной собственности Ставропольского края и возможности их дальнейшей эксплуатации:

Нежилые помещения находятся визуально в удовлетворительном состоянии.

ГБУДПО «СРРЦ» принимаются меры по проведению ремонтных работ недвижимого имущества, что подтверждается договорами (контрактами) на

выполнение работ по текущему (капитальному) ремонту, актами о приемке выполненных работ.

1.5. Выявление несоответствий между сведениями об объектах государственной собственности Ставропольского края, содержащимися в реестре государственного имущества Ставропольского края, фактическим параметрам объектов государственной собственности Ставропольского края:

В ходе проверки установлено, что в реестре государственного имущества у нежилых помещений №№ 10-18, 21-28, 31-37, 65, 50-52, 59, 62, 63 отсутствуют сведения о кадастровом номере (26:12:022402:121), а также информация о площади, указанной в выписке (345,4 кв. м), не соответствует площади, указанной в реестре государственного имущества (344,2 кв. м). Кроме того, неверно указан номер оперативного управления (в выписке из ЕГРН 26-01/12-1/2003-1300, в реестре 26-01/12-9/2003-905).

Аналогичное расхождение сведений в части неверного указания права оперативного управления выявлено у нежилых помещений №№ 43-46, 47-49, 53, 56, 58. Более того, у нежилых помещений №№ 39-42, 54, 55, 57 информация о праве оперативного управления отсутствует.

Между тем, ГБУДПО «СРРЦ» соответствующие документы по изменениям сведений согласно Положения в адрес министерства не направлялись.

1.6. Выводы о выявленных нарушениях федерального законодательства и (или) законодательства Ставропольского края, регулирующего порядок владения, пользования и распоряжения объектами государственной собственности Ставропольского края.

В нарушение п. 1 ст. 296, п. 3 ст. 298 ГК РФ, п. 10 ст. 9.2 Федерального закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» ГБУДПО «СРРЦ» распорядилось нежилыми помещениями №№ 39, 40, 43, 46, 47, 48, 49, 34, 65 без согласия собственника.

2. Причины, приведшие к нарушению порядка использования объектов государственной собственности Ставропольского края, сведения о конкретных лицах виновных в выявленных нарушениях:

Несоблюдение ГБУДПО «СРРЦ» требований, предусмотренных п. 1 ст. 296, п. 3 ст. 298 ГК РФ, п. 10 ст. 9.2 Федерального закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

3. Рекомендации по устранению выявленных нарушений, повышению эффективности использования правообладателем объектов государственной собственности Ставропольского края, проведению мероприятий, направленных на защиту и восстановление прав и законных интересов Ставропольского края как собственника объектов государственной собственности Ставропольского края:

3.1. ГБУДПО «СРРЦ»:

3.1.1. Не допускать случаев распоряжения имуществом, закрепленным на праве оперативного управления, без согласия собственника (п. 1.2.2 акта).

3.1.2. Принять меры по согласованию с министерством реконструкций нежилых помещений №№ 39, 40, 43, 46, 47, 48, 49, 34, 65.

3.1.3. Направить в министерство сведения для актуализации в реестре государственного имущества Ставропольского края (п. 1.5 акта).

3.2. Отделу контроля за сохранностью и использованием по назначению объектов государственной собственности Ставропольского края:

3.2.1. Направить материалы проверки в министерство труда и социальной защиты населения Ставропольского края для сведения и принятия мер в пределах компетенции.

3.2.2. Направить материалы проверки в отдел по управлению имуществом министерства для сведения.

Консультант отдела контроля
за сохранностью и использованием
по назначению объектов государственной
собственности Ставропольского края



А.М. Лысенко