

АКТ
о результатах мероприятий контроля за соблюдением концессионером условий
концессионного соглашения

"24" января 2025 г.

г. Хабаровск

1. Объект мероприятий контроля:

Общество с ограниченной ответственностью "ИФР-ЭКСПО" – концессионер по концессионному соглашению о создании и эксплуатации объекта культуры "Дальневосточный художественный музей" от 05.10.2023 № 09-КС (далее – Концессионер, Соглашение соответственно).

Понятия и термины, используемые в настоящем акте, применяются в том же значении, в каком они используются в Соглашении.

2. Основания для проведения мероприятий контроля:

Статья 9 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ "О концессионных соглашениях", распоряжение Правительства Хабаровского края от 05.10.2023 № 658-рп, пункты 2.1, 2.4, 2.5 Приложения 7 к Соглашению в соответствии с уведомлением от 13.12.2024 № 890 о проведении мероприятий контроля за соблюдением Концессионером условий Соглашения (далее – Уведомление).

3. Лица, уполномоченные на проведение мероприятий контроля, принявшие участие в проведении внеплановых мероприятий контроля:

3.1. От Концедента, в лице КГКУ "Центр ГЧП" в соответствии с уведомлением от 13.12.2024 № 890 о проведении мероприятия контроля за соблюдением Концессионером условий Соглашения (далее – Уведомление):

Зырянов Андрей Юрьевич	- заместитель директора по созданию объектов КГКУ "Центр ГЧП"
Ахмедова Алёна Григорьевна	- начальник отдела по сопровождению проектов ГЧП КГКУ "Центр ГЧП"
Брижатый Юрий Игоревич	- начальник отдела по созданию объектов КГКУ "Центр ГЧП"
Тюмин Дмитрий Владимирович	- инженер отдела по созданию объектов КГКУ "Центр ГЧП"
Жуков Сергей Викторович	- ведущий специалист отдела по сопровождению проектов ГЧП КГКУ "Центр ГЧП"

3.2. От Концессионера:

Чайковский Анатолий

(ФИО (последнее – при наличии)
представителя Концессионера)

начальник
отдела проектирования
и подготовки
строительства

(должность)

доверенность № 1/01-25
от 10.01.2025г.
(доверенность или иной документ,
подтверждающий полномочия
представителя Концессионера)

4. Место проведения мероприятий контроля:

Хабаровский край, г. Хабаровск, Амурский бульвар, д. 43, оф. 332.

5. Предмет мероприятий контроля:

Соблюдение Концессионером условий Соглашения, предусмотренных:

- пунктом 1.3.1, подпунктом 1.3.3.2 пункта 1.3.3 Соглашения (обязательство по обеспечению Финансирования за счет собственных и (или) привлеченных (заемных) средств в соответствии с условиями Соглашения);
- пунктами 1.3.1, 1.6.3, пунктом 2.2.1 Соглашения, пунктами 2.1, 5.1 Приложения 5 к Соглашению (обязательство по осуществлению Проектирования, в том числе обеспечению Проектирования в Срок проектирования);
- разделом 8 Соглашения (обязательство по получению и поддержанию в силе Необходимых разрешений).

6. Сроки проведения мероприятий контроля:

С 25.12.2024 по 28.12.2024.

7. Период проведения мероприятий контроля:

Четыре рабочих дня.

8. Список документов, которые Концессионер обязан предоставить к дате начала мероприятия контроля по месту его проведения:

- информацию об исполнении обязательств Концессионера по Финансированию, включая обязательства по привлечению Субординированного финансирования в объеме, необходимом для Проектирования, в том числе с учетом данных Финансовой Модели, о размерах вложенных (планируемых к вложению) Концессионером собственных и (или) привлеченных (заемных) денежных средств в целях исполнения своих обязательств по Соглашению, с отражением сумм понесенных Концессионером затрат, источником финансового обеспечения которых являются внебюджетные средства, с приложением копий первичных документов, подтверждающих указанные затраты (за исключением первичных документов, предоставленных ранее);
- информацию о ходе подготовки Проектной документации: об объемах выполненных работ; об уровне готовности Проектной документации (в процентах); о проблемных вопросах, возникающих при подготовке Проектной документации и необходимости оказания содействия в их решении (при наличии), планируемых сроках представления Проектной документации в отношении I и II Этапа Строительства Объекта Соглашения на согласование Концеденту;
- информацию о получении и поддержании в силе Необходимых разрешений в части заключения договоров на технологическое присоединение к сетям теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, получение решения АО "Хабаровская Горэлектросеть" о выносе электрических сетей 6 кВ.

9. В ходе проведения мероприятий контроля выявлено следующее:

9.1. Проверка обязательств Концессионера по Финансированию.

Концессионером Письмом 24.12.2024 № 442-1/ХК (далее – Письмо) представлена информация, что в рамках исполнения обязательств по Финансированию по состоянию на 15.12.2024 им были выбраны средства по ранее заключенным договорам займа с ООО "ГПБ-Инфраструктурный Холдинг" (бывш. "ИГЧП") от 21.12.2023 № 3-12/2023 и от 21.12.2023 № 3-11/2023 в целях оплаты:

- операционных расходов в размере 32 815 619,37 руб. (за счет средств, предоставленных по договору займа от 21.12.2023 № 3-12/2023);
- НДС по договору проектирования в размере 20 000 000,00 руб. (за счет средств, предоставленных по договору займа от 21.12.2023 № 3-11/2023);
- услуг технического заказчика в размере 2 599 999,98 руб. (за счет средств,

предоставленных по договору займа от 21.12.2023 № 3-11/2023).

Дополнительно, письмом Концессионера от 28.12.2024 № 451-1/ХК представлена информация о фактически осуществленных частных инвестициях, направленных на создание Объекта, согласно которой за IV квартал 2024 г. Концессионером привлечены займы в размере 7 217 071,72 руб., без предоставления пояснений в отношении источников таких займов и (или) подтверждающих документов (договоров займа).

Во исполнение акта о результатах Мероприятий контроля от 15.11.2024 к Письму Концессионера представлены Сведения об исполнении обязательств Концессионера по Финансированию с приложением копий первичных документов, подтверждающих затраты Концессионера. Однако платежные поручения, оформленные в качестве Приложения 3 к Письму, представлены в форме электронных документов в не машиночитаемом формате.

Таким образом, провести анализ исполнения Концессионером обязательств по обеспечению Финансирования за счет собственных и (или) привлеченных (заемных) средств, предусмотренных пунктами 1.3.1, подпунктом 1.3.3.2 пункта 1.3.3 Соглашения не представляется возможным.

Ввиду чего, Концессионеру необходимо представить отсутствующие документы (информацию, сведения), указанные в настоящем пункте.

В дополнение обращаем внимание, что в силу положений пункта 11.11.3 Соглашения, пункта 2.6.2 Приложения 7 к Соглашению, Концессионер обязан представить документы, непосредственно относящиеся к предмету и объекту Мероприятия контроля способами обмена информацией, обозначенными в Соглашении, учитывая при этом, что направление документов, являющихся первичными учетными документами в силу Федерального закона от 06.12.2021 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" по электронной почте допускается при последующем направлении таких документов на бумажном носителе заказным письмом, с курьером, либо передать лично под роспись другой Стороне, в противном случае соответствующие документы считаются не направленными и не полученными.

9.2. Проверка обязательств Концессионера по Проектированию.

9.2.1. О ходе подготовки Проектной документации.

По информации Концессионера, предоставленной в адрес Концедента Письмом, Концессионером и Генеральным подрядчиком по Проектированию в настоящее время выполнены инженерные изыскания I этапа строительства, получен комплект отчетов по инженерным изысканиям I этапа строительства, ведется проверка и корректировка документации.

Разработка Проектной документации I этапа строительства планируется к завершению до 31.12.2024. По результатам ее приемки Концессионером и Техническим заказчиком, будет предоставлена Концеденту для согласования к 24.01.2025.

Одновременно ведутся инженерные изыскания II этапа строительства, выполняются полевые и лабораторные работы, осуществляется подготовка отчета по результатам инженерных изысканий.

Исходя из положений части 7 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации срок проведения государственной экспертизы не должен превышать 42 рабочих дня, и может быть продлен на 20 рабочих дней, в связи с чем,

крайний срок предоставления Проектной документации по 2 Этапу строительства для прохождения государственной экспертизы - **27.03.2025**.

При этом, согласно пунктам 5.2-5.4 раздела 5 Приложения 5 к Соглашению согласование Проектной документации осуществляется Концедентом в течение 20 рабочих дней, а в случае необходимости ее корректировки Концессионером в срок 10 рабочих дней отрабатываются замечания. В связи с этим срок предоставления Проектной документации по 2 этапу строительства на рассмотрение и согласование Концедентом не позднее - **13.02.2025**.

В целях исключения рисков несвоевременного получения положительного заключения государственной экспертизы Проектной документации по 1 и 2 этапу строительства, в адрес министерства экономического развития Хабаровского края и КГКУ "Центр ГЧП" Концессионеру необходимо предоставить Проектную документацию:

- соответствующую описанию, в том числе технико-экономическим показателям Объекта Соглашения, предусмотренным Приложением 2 к Соглашению и заданию на Проектирование, в том числе и планировочным решениям, согласованным министерством культуры края, согласно пункту 45.1 задания на Проектирование;
- в составе, соответствующем постановлению Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию";
- расчетная сметная стоимость, представленная в сводном сметном расчете Проектной Документации, должна соответствовать Базовому объему инвестиций, указанному в пункте 2 Приложения 1 к Соглашению.

9.2.2. Об уровне готовности Проектной документации.

Концессионер в Письме сообщил, что оценить в процентном выражении различные стадии, этапы, разделы Проектной документации в настоящее время не представляется возможным, так как не установлены критерии их взвешенности в процентном отношении к общему объему Проектной документации.

В связи с тем, что Концессионером не представлена информация о готовности Проектной документации или отдельных разделов Проектной документации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию", не представляется возможным сделать вывод об уровне готовности (статусе) подготовки Проектной документации.

9.2.3. О проблемных вопросах, возникающих при подготовке Проектной документации и необходимости оказания содействия в их решении.

Концессионер, дополнительно Письмом от 16.12.2024 № 431-1/ХК в адрес Концедента, министерства строительства Хабаровского края и КГКУ "Служба заказчика Минстроя края" сообщил о необходимости согласования и оформления сервитута на часть земельного участка с кадастровым номером 27:23:0000000:35387 для целей переустройства дренажа МУП города Хабаровска "Тепловые сети" (далее – Сервитут), так же описал риски реализации Соглашения, в случае отказа, в его оформлении.

Концедент, в лице КГКУ "Центр ГЧП", в рабочем порядке оказал содействие с представителями министерства строительства Хабаровского края и КГКУ "Служба

заказчика Минстроя края" по согласованию Концессионеру Сервитута. В настоящее время Концессионером получено согласование Сервитута, риски реализации Соглашения Концедентом, в лице КГКУ "Центр ГЧП" предотвращены.

9.3. Проверка обязательства по поддержанию в силе Необходимых разрешений в части заключения договоров на технологическое присоединение к сетям теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, получение решения АО "Хабаровская горэлектросеть" о выносе электрических сетей 6 кВ.

9.3.1. Вопрос о предоставлении информации в части заключения договора на технологическое присоединение к сетям водоснабжения.

Концедент Письмом сообщил о получении технических условий подключения (технологического присоединения) к централизованной системе холодного водоснабжения Объекта Строительства, а также типового договора № 476/52-В от 13.12.2024 о подключении (технологическом присоединении) объекта капитального (некапитального) строительства "Дальневосточный художественный музей в г. Хабаровске" к централизованной системе холодного водоснабжения города (далее – Договор № 476/52-В от 13.12.2024), выданных МУП города Хабаровска "Водоканал".

В настоящее время Договор № 476/52-В от 13.12.2024 находится в стадии согласования и подписания. Данная информация будет учтена при проектировании Объекта строительства.

9.3.2. Вопрос о предоставлении информации в части заключения договора на технологическое присоединение к сетям водоотведения.

Концедентом Письмом сообщил о получении технических условий подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоотведения Объекта Строительства, а также типового договора № 477/52-В от 16.12.2024 о подключении (технологическом присоединении) объекта капитального (некапитального) строительства "Дальневосточный художественный музей в г. Хабаровске" к централизованной системе водоотведения (далее – Договор № 477/52-В от 16.12.2024), выданных МУП города Хабаровска "Водоканал".

В настоящее время Договор № 477/52-В от 16.12.2024 находится в стадии согласования и подписания. Данная информация будет учтена при проектировании Объекта строительства.

9.3.3. Вопрос о предоставлении информации в части заключения договора на технологическое присоединение к сетям электроснабжения.

Концессионер Письмом сообщил о подаче заявки от 01.11.2024 № 351-1/ХК на присоединение энергопринимающих устройств Объекта Строительства в филиал "Хабаровские электрические сети" АО "ДРСК". В настоящее время филиал "Хабаровские электрические сети" АО "ДРСК" готовит договор и технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям электроснабжения. По информации, предоставленной Концессионером на оперативном штабе 16.01.2025, ориентировочный срок исполнения заявки от 01.11.2024 № 351-1/ХК на заключение договора на подключение (технологическое присоединение) к сетям электроснабжения 20.02.2025.

Учитывая вышеизложенное, Концедент, в лице КГКУ "Центр ГЧП" считает, что присутствуют риски срыва сроков проектирования Объекта Строительства.

9.3.4. Вопрос о предоставлении информации в части заключения договора на технологическое присоединение к сетям теплоснабжения.

По информации Концессионера, предоставленной Письмом, от 31.10.2024, подана заявка в МУП г. Хабаровска "Тепловые сети" на заключение договора о подключении к системе теплоснабжения с максимальной нагрузкой 3,75 Гкал/час. В целях определения варианта технологического присоединения Объекта к сетям теплоснабжения, письмом (исх. № 393-1/ХК от 26.11.2024), Концессионер направил запрос в адрес МУП г. Хабаровска "Тепловые сети" о вариантах возможного подключения Объекта строительства.

В запросе были указаны два варианта присоединения:

- индивидуальный тариф;
- включение в схему теплоснабжения г. Хабаровска и инвестиционную программу АО "ДГК".

На момент проведения Мероприятий контроля Концессионером не направлено заявление с пакетом документов на подключение Объекта к системе теплоснабжения в адрес АО "ДГК" и МУП г. Хабаровска "Тепловые сети".

Указанные, обстоятельства, влияют на сроки разработки Проектной документации и получение положительного заключения государственной экспертизы по Объекту и создают риски неисполнения Концессионером сроков создания Объекта.

9.3.5. Вопрос о получении решения АО "Хабаровская горэлектросеть" о выносе электрических сетей ВЛ-6/0,4 кВ.

Концессионер Письмом предоставил информацию об уточнении распределения обязанностей между АО "Хабаровская горэлектросеть" и Концессионером по выносу из зоны строительства КВЛ 6кВ. Письмом от 28.11.2024 № 6177 АО "Хабаровская горэлектросеть" в адрес Концедента сообщила, что в соответствии со статьей 52.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в связи с планируемым строительством Объекта если предусмотрено изменение местоположения существующих линейных объектов, застройщику и (или) техническому заказчику необходимо получить у Правообладателя существующих линейных объектов технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению при архитектурно-строительном проектировании в целях реконструкции, капитального ремонта существующих линейных объектов, являющиеся результатом выноса сетей из зоны строительства.

АО "Хабаровская горэлектросеть" были выданы технические требования и условия № 33 от 22.12.2023, в том числе договор №33/ПТО на вынос электрических сетей ВЛ-6/0,4 кВ из зоны застройки от 24.01.2024 (далее – Договор № 33/ПТО). Согласно пункту 2 Договора № 33/ПТО Заявитель принимает на себя обязательства по выполнению работ представленных в технических требованиях и условиях, включая подготовку документации по планировке территории или внесение в нее изменений, архитектурно-строительное проектирование в целях реконструкции, капитального ремонта существующих линейных объектов, в соответствии с техническими требованиями и условиями.

Предоставление исполнительной документации по КВЛ 6кВ АО "Хабаровская горэлектросеть", необходимой для внесения в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности, для отображения данной сети в

градостроительном плане земельного участка Объекта, будет служить обоснованием включения ее выноса в состав подготовительных работ I этапа строительства.

10. Результаты проведения мероприятия контроля:

10.1. Концессионеру:

1. Предоставить:

1.1. платежные поручения по затратам, отраженным в Сведениях об исполнении обязательств Концессионера по Финансированию (за исключением предоставленных договоров и чеков на возмездное оказание услуг Ли А.В.);

1.2. пояснения (информацию, сведения, подтверждающие документы) в отношении фактически осуществленных частных инвестиций, направленных на создание Объекта, за IV квартал 2024 г. в размере 7 217 071,72 руб., информация о которых представлена письмом Концессионера от 28.12.2024 № 451-1/ХК.

Срок: к очередным Мероприятиям контроля.

2. При направлении в адрес Концедента и КГКУ "Центр ГЧП" документов, являющихся первичными учетными документами в силу Федерального закона от 06.12.2021 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", и их копий руководствоваться положениями пункта 11.11. 3 Соглашения.

Срок: Постоянно.

3. Предоставить Проектную документацию на рассмотрение и согласование Концедентом;

Срок: по I Этапу – 24.01.2025.

Срок: по II Этапу - 13.02.2025.

4. Предоставить копии договоров на технологическое присоединение к сетям теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения;

Срок: в течении 5 рабочих дней с даты заключения договоров.

5. Предоставить информацию либо документы, подтверждающие установление сервитута в отношении части земельного участка с кадастровым номером 27:23:0000000:35387 для целей переустройства дренажа МУП города Хабаровска "Тепловые сети";

Срок: до 21.02.2025.

Зырянов
Андрей Юрьевич

на момент проведения
мероприятий контроля был в отпуске

Ахмедова Алёна
Григорьевна

Брижатый
Юрий Игоревич

Тюмин
Дмитрий Владимирович

Жуков
Сергей Викторович

"12" января 2025 г.

Замечания представителя Концессионера по результатам мероприятий контроля (при наличии) либо мотивированный отказ от подписания акта

о результатах контроля за соблюдением Концессионером условий Соглашения (при наличии)

С актом о результатах контроля за соблюдением Концессионером условий Соглашения ознакомлен, представитель Концессионера:

Ситниченко А. А.

(ФИО (последнее – при наличии)
представителя Концессионера)

[подпись]

(подпись)

"29" 01 2025 г