

АКТ
о результатах мероприятий контроля за соблюдением концессионером условий
концессионного соглашения

"18" марта 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 18.02.2025 № 146 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 краевого государственного казенного учреждения "Центр государственно-частного партнерства Хабаровского края" (далее – КГКУ "Центр ГЧП") в соответствии с Уведомлением:

Тюмин Дмитрий Владимирович	- и.о. заместителя директора по созданию объектов КГКУ "Центр ГЧП"
Ахмедова Алёна Григорьевна	- начальник отдела по сопровождению проектов государственно-частного партнерства КГКУ "Центр ГЧП"
Брижатый Юрий Игоревич	- начальник отдела по созданию объектов КГКУ "Центр ГЧП"
Берчанская Юлия Павловна	- инженер отдела по созданию объектов КГКУ "Центр ГЧП"
Жуков Сергей Викторович	- ведущий специалист отдела по сопровождению проектов государственно-частного партнерства КГКУ "Центр ГЧП"

3.2. От Концессионера:

(ФИО (последнее – при наличии)
представителя Концессионера)

(должность)

(доверенность или иной документ,
подтверждающий полномочия
представителя Концессионера)

4. Место проведения мероприятий контроля:

Хабаровский край, г. Хабаровск, Амурский бульвар, д. 43, каб. 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);

- подпунктом 2.1.4 пункта 2.1 Приложения 7 к Соглашению (проверка выполнения мер по устранению замечаний, нарушений и (или) недостатков, указанных в акте о результатах Мероприятий контроля от 24.01.2025).

6. Сроки проведения мероприятий контроля:

С 26.02.2025 по 28.02.2025.

7. Период проведения мероприятий контроля:

Три 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);

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

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

- информацию о ходе подготовки Проектной документации: об объемах выполненных работ; об уровне готовности Проектной документации; о проблемных вопросах, возникающих при подготовке Проектной документации и необходимости оказания содействия в их решении (при наличии), сроках представления Проектной документации в отношении I и II Этапа Строительства Объекта Соглашения на согласование Концеденту;

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

- информацию о получении и поддержании в силе Необходимых разрешений в части заключения договоров на технологическое присоединение к сетям теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

9. В ходе проведения мероприятий контроля выявлено следующее:**9.1. Проверка обязательства Концессионера по Финансированию.**

Письмами Концессионера от 25.02.2025 № 62-1/ХК и от 27.02.2025 № 63-1/ХК (далее – Письма) представлены Сведения об исполнении обязательств Концессионера за счет собственных и заемных средств за периоды с 01.01.2024 по 31.12.2024 и с 01.01.2025 по 15.02.2025 (далее также Сведения № 1 и Сведения № 2), с приложением копий первичных учетных документов на бумажном и электронном носителе.

В качестве информации об источниках и направлениях использования внебюджетного финансирования Концессионером в письме от 25.02.2025 № 62-1/ХК указано, что по состоянию на 15.02.2025 им осуществлена выборка внебюджетного финансирования по ранее представленным договорам займов с ООО "ГПБ – Инфраструктурный холдинг" № 3-12/2023 от 21.12.2023 и № 3-11/2023 от 21.12.2023 в следующем размере:

- по договору займа 3-12/2023 от 21.12.2023 на операционные расходы в размере 41 122 805,19 рублей;
- по договору займа 3-11/2023 от 21.12.2023 на оплату по договору проектирования – 20 000 000,00 рублей, и на оплату услуг технического заказчика – 4 333 333,30 рублей.

Также Концессионером, в том числе во исполнение пункта 10.1 акта о результатах мероприятий контроля от 24.01.2025 указано, что в IV квартале 2024 им привлечены займы ООО "ГПБ – Инфраструктурный холдинг" в общем размере 7 217 041,72 рубля, направленные на оплату операционных расходов (6 350 375,06 рублей) и оплату услуг технического заказчика (866 666,66 рублей).

Согласно пункту 4.3.2 Соглашения в случае привлечения субординированного финансирования, соответствующего параметрам, определенным пунктом 4.3.1 Соглашения, Концессионер в течении 5 (пяти) Рабочих дней направляет Концеденту уведомление о заключении Соглашения о субординированном финансировании. В связи с чем Концессионеру необходимо дополнительно представить указанную информацию (уведомление о заключении Соглашения о субординированном финансировании и (или) дополнительных соглашений к ранее заключенным договорам займов № 3-12/2023 от 21.12.2023 и № 3-11/2023 от 21.12.2023).

По результатам анализа представленных Концессионером Сведений № 1, Сведений № 2, прилагаемых к ним первичных учетных документов, с учетом положений раздела 3 Приложения 14 к Соглашению, установлено следующее.

А. В представленном пакете документов отсутствует договор с ООО "Открытые технологии" от 17.01.2024 № 1005919-150124, информация об оплатах по которому отражена в Сведениях № 1 (строки 100 и 131), представлены копии платежных поручений № 10 от 02.02.2024 и № 289 от 14.10.2024;

Б. Отсутствует платежное поручение № 145 по договору аренды жилого помещения (квартиры) от 01.05.2024 № 2607 (строка 82 Сведений № 1);

В. Представленное в подтверждение оплаты комиссии за выдачу независимой банковской гарантии от 04.10.2025 № ЕК03493/23 платежное поручение № 99 от 17.04.2024 (строка 66 Сведений № 1), фактически подтверждает перевод Концессионером денежных средств между своими счетами (назначение платежа), а не уплату указанной комиссии;

Г. Из представленных платежных поручений № 33 от 19.02.2024, № 55 от

01.03.2024, № 122, 123, 128 от 22.05.2024, № 175 от 11.07.2024, № 12 от 16.01.2025, подтверждающих оплату Концессионером нотариальных услуг (строки 26, 36, 68, 69, 72, 86 Сведений № 1), невозможно сделать однозначный вывод о соответствии указанных расходов, расходам по Проекту в понимании пункта 3.2.6 Приложения 14 к Соглашению, в частности об их отнесении к затратам, связанным с исполнением Соглашения. В связи с чем необходимы дополнительные пояснения (обоснования) Концессионера в данной части: в целях исполнения каких обязательств по Соглашению Концессионером осуществлялась оплата нотариальных действий.

Д. Документы, подтверждающие расходы на оплату труда, страховые взносы и услуги банка (строки № 179 – 181 Сведений № 1, строки 30 – 32 Сведений № 2) в пакете документов Концессионером не представлены.

На основании изложенного, для подтверждения Концессионером исполнения обязательств по Финансированию в отношении расходов, указанных в подпунктах А - Д настоящего пункта акта, Концессионеру необходимо к очередным мероприятиям контроля представить соответствующие пояснения, документы, указанные в подпунктах А – Д настоящего пункта акта.

Иные замечания к представленным Концессионером Сведениям № 1 и № 2, прилагаемым к ним документам, отсутствуют.

9.2. Проверка обязательств Концессионера по Проектированию.

9.2.1. О ходе подготовки Проектной документации: об объемах выполненных работ; об уровне готовности Проектной документации; сроках представления Проектной документации в отношении I и II Этапа Строительства Объекта Соглашения на согласование Концеденту:

Проектная документация по I Этапу Строительства Объекта Соглашения разработана в комплектности и содержании согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию" и направлена в адрес Концедента на согласование Концессионером письмом от 06.03.2025 № 81-1/ХК.

Заканчивается разработка Проектной документации по II Этапу Строительства Объекта Соглашения, которая будет направлена в адрес Концедента до 31.03.2025, согласно сроку, указанному в протоколах оперативного штаба по вопросам создания Объекта Соглашения от 20.02.2025 и 27.02.2025.

Концессионером осуществляется Проектирование в сроки, предусмотренные пунктом 2.2 Соглашения – до 27.06.2025. Риски в части срыва сроков разработки Проектной документации отсутствуют.

9.2.2. О проблемных вопросах, возникающих при подготовке Проектной документации и необходимости оказания содействия в их решении (при наличии).

Концессионером в Письме не отражены проблемные вопросы, возникающие при подготовке Проектной документации и необходимости оказания содействия в их решении.

9.3. Проверка обязательств по установлению сервитута в отношении земельного участка с кадастровым номером 27:23:0000000:35387 для целей переустройства дренажа МУП города Хабаровска "Тепловые сети".

Концессионер Письмом предоставил информацию о получении согласования по заключению соглашения об установлении сервитута в отношении земельного

участка с кадастровым номером 27:23:0000000:35387 для целей переустройства дренажа МУП города Хабаровска "Тепловые сети" от:

- министерства строительства края (письмо от 20.01.2025 № 07.1-4-333);
- министерства имущества края (письма от 15.01.2025 № 551 и от 21.01.2025 № 07.1-4-427);
- КГКУ "Служба заказчика Минстроя края" (письмо от 13.01.2025 № 79);
- ООО "Дальневосточный проектный институт" (письмо от 10.01.2025 № 6).

Соглашение об установлении сервитута между Концессионером и правообладателем земельного участка, в лице КГКУ "Служба заказчика Минстроя края" в отношении части земельного участка с кадастровым номером 27:23:0000000:35387 для целей переустройства дренажа МУП города Хабаровска "Тепловые сети" будет заключено после получения положительного заключения государственной экспертизы Проектной документации по I Этапу Строительства Объекта Соглашения.

9.4. Проверка обязательства по поддержанию в силе Необходимых разрешений в части заключения договоров на технологическое присоединение к сетям теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

Концессионер Письмом сообщил о получении актуализированного градостроительного плана земельного участка Объекта Соглашения от 06.02.2025 № РФ-27-3-23-3-03-2025-0133-0 с учетом произведенных уточнений в сведениях информационной системы градостроительной деятельности сетедержателями.

Также Концессионером получены технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованной системе холодного водоснабжения Объекта Строительства, которые являются неотъемлемой частью 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". Договор № 476/52-В от 13.12.2024 находится в стадии согласования и подписания Концессионером. Данная информация учтена при разработке Проектной документации по I и II Этапу строительства Объекта Соглашения.

Концессионером получены технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоотведения Объекта Строительства, которые являются неотъемлемой частью 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" Концессионером и находится в стадии согласования и подписания.

Информация учтена при разработке Проектной документации по I и II Этапу строительства Объекта Соглашения.

Концессионером получены технические условия на проектирование, установку и ввод в эксплуатацию узлов учета тепловой энергии и теплоносителя и договор о подключении к системе теплоснабжения № 400/ИП0225 с МУП города

Хабаровска "Тепловые сети", который находится в стадии согласования и подписания.

Информация учтена при разработке Проектной документации по I и II Этапу строительства Объекта Соглашения.

Договор № 120 от 04.03.2025 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям по индивидуальному проекту и технические условия на технологическое присоединение к электрическим сетям АО "ДРСК" по индивидуальному проекту получены Концессионером 04.03.2025 и находятся в стадии согласования и подписания.

Информация учтена при разработке Проектной документации по I и II Этапу строительства Объекта Соглашения.

Учитывая изложенное, Концессионером получены все договора на подключение Объекта Соглашения к сетям инженерно-технического обеспечения. Риски в части заключения договоров на технологическое присоединение к сетям теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения отсутствуют.

9.5. Проверка выполнения мер по устранению замечаний, нарушений и (или) недостатков, указанных в акте о результатах Мероприятий контроля от 24.01.2025.

9.5.1. Во исполнение подпунктов 1, 2 пункта 10.1 акта о результатах Мероприятий контроля от 24.01.2025 Концессионером представлены Сведения № 1 и Сведения № 2, с приложением копий первичных учетных документов на электронном и на бумажном носителе с соблюдением требований пункта 11.11.3 Соглашения. Результаты анализа указанных Сведений № 1 и Сведений № 2, и приложенных к ним копий первичных учетных документов, отражены в пункте 9.1 настоящего акта.

9.5.2. Во исполнение подпункта 3 пункта 10.1 акта о результатах Мероприятий контроля от 24.01.2025 информация представлена в пункте 9.2.1 настоящего акта о результатах Мероприятий контроля;

9.5.3. Во исполнение подпункта 4 пункта 10.1 акта о результатах Мероприятий контроля от 24.01.2025 информация представлена в пункте 9.4 настоящего акта о результатах Мероприятий контроля;

9.5.5. Во исполнение подпункта 5 пункта 10.1 акта о результатах Мероприятий контроля от 24.01.2025 информация представлена в пункте 9.3 настоящего акта о результатах Мероприятий контроля.

10. Информация рекомендательного характера с целью применения при реализации Соглашения.

10.1. Согласно пункту 2.3 Приложения 5 Соглашения Концессионер обязан обеспечить проектирование в соответствии с Законодательством.

В соответствии с приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 04.08.2020 № 421/пр "Об утверждении методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации" (далее - Приказ № 421/пр) в сметную стоимость строительства включаются следующие затраты: на услуги технического заказчика; арендную плату по договору аренды земельного участка; затраты на услуги строительного контроля и т.д.

В связи с чем, просим обратить внимание на внесение всех необходимых затрат при определении сметной стоимости строительства Объекта Соглашения согласно Приказа № 421/пр.

10.2. Исходя из содержания пункта 11.11.3 Соглашения при направлении документов, являющихся первичными учетными документами в силу Федерального закона от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" по факсу или электронной почте, Сторона обязана в течение 10 (десяти) дней направить оригиналы таких документов заказным письмом, с курьером, либо передать лично под роспись другой Стороне, в противном случае соответствующие документы считаются не направленными и не полученными.

Таким образом, 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 Концессионеру необходимо руководствоваться положениями пункта 11.11. 3 Соглашения.

10.3. В соответствии с пунктом 4.1.1 Соглашения Концессионер несет все затраты и расходы, возникающие в связи с исполнением им своих обязательств по Соглашению, в том числе за счет Долгового финансирования и (или) Субординированного финансирования и Капитального Гранта.

При этом, обращаем внимание, что НДС не финансируется за счет Капитального Гранта (пункт 2.2.1 Приложения 12 к Соглашению).

10.4. В соответствии с пунктами 3.1 – 3.3 Приложения 7 к Соглашению Концессионер в срок до 1 апреля года, следующего за отчетным, предоставляет в адрес Концедента ежегодную Отчетность, включающую:

- копию годовой бухгалтерской отчетности с отметкой налогового органа или с протоколом контроля к электронному отчету из налогового органа в соответствии с Законодательством;

- отчет о размере инвестиций Концессионера в Создание с Даты начала проектирования до даты Ввода в эксплуатацию.

Такая Отчетность предоставляется Концессионером Концеденту на русском языке и на бумажных носителях (за исключением случаев, если Сторонами согласовано предоставление Отчетности в электронном виде).

Копии документов, входящих в состав Отчетности, а также копии первичных документов, представленные на бумажных носителях, должны быть заверены Концессионером путем выполнения удостоверительной надписи с подписью уполномоченного представителя Концессионера и иметь оттиск печати Концессионера.

11. Результаты проведения мероприятия контроля:

11.1. Концессионеру:

1. С учетом замечаний, указанных в пункте 9.1 настоящего акта представить:

1.1. Информацию о заключении нового Соглашения о субординированном финансировании и (или) дополнительных соглашений к ранее заключенным договорам займов № 3-12/2023 от 21.12.2023 и № 3-11/2023 от 21.12.2023 с приложением копий соответствующего Соглашения о субординированном финансировании и (или) дополнительных соглашений или выписок из них;

1.2. Копию договора от 17.01.2024 № 1005919-150124, заключенного с ООО "Открытые технологии";

1.3. Копию платежного поручения № 145 по договору аренды жилого помещения (квартиры) от 01.05.2024 № 2607;

1.4. Дополнительные пояснения (обоснования) по вопросу отнесения к затратам, связанным с исполнением Соглашения, затрат Концессионера на оплату нотариальных услуг, подтвержденных платежными поручениями № 33 от 19.02.2024, № 55 от 01.03.2024, № 122, 123, 128 от 22.05.2024, № 175 от 11.07.2024, № 12 от 16.01.2025;

1.5. Документы, подтверждающие расходы на оплату труда, страховые взносы и услуги банка (строки № 179 – 181 Сведений № 1, строки 30 – 32 Сведений № 2).

Срок: к очередным Мероприятиям контроля.

2. Предоставить Проектную документацию на рассмотрение и согласование Концедентом по II Этапу строительства Объекта Соглашения;

Срок: до 31.03.2025.

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

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

4. 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: к очередным Мероприятиям контроля.

Тюмин
Дмитрий Владимирович

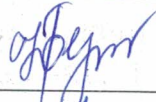
Ахмедова Алёна
Григорьевна

Брижатый
Юрий Игоревич

Берчанская
Юлия Павловна

Жуков
Сергей Викторович

"14" марта 2025 г.

- 
- 
уверен, приказ ккку "центр гчп"
от 10.03.2025 № 11-К
- 
- 

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)

замечаний нет.

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

(ФИО (последнее – при наличии)
представителя Концессионера)

(подпись)

"18", 03, 2025 г