



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**
**МИНИСТЕРСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Мамина-Сибиряка, д.111,
г. Екатеринбург, 620000
тел. (343) 312-00-28, факс (343) 355-23-85
E-mail: mugiso@egov66.ru
ИНН/ КПП 6658091960 / 667001001

Директору
ГАПОУ СО «Асбестовский
политехникум»

В.А. Суслопарову

624260, Свердловская область, г. Асбест
ул. им. А.П. Ладыженского, д. 7

29.03.2021

№ 17-01-82/6163

ПРЕДПИСАНИЕ № 3

**Государственное автономное профессиональное образовательное учреждение
Свердловской области "Асбестовский политехникум"**
ИНН 6603007984 ОГРН 1026600633135

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 04.03.2021 № 598 «О проведении плановой проверки использования и содержания объекта государственного имущества Свердловской области», были произведены обследование и осмотр следующих объектов государственной собственности Свердловской области (далее — Объекты), закрепленных на праве оперативного управления за Государственным автономным профессиональным образовательным учреждением Свердловской области «Асбестовский политехникум» (далее — Учреждение) (согласно таблице № 1 акта проверки).

Целью обследования и осмотра Объектов являлась проверка 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 результате проверочных мероприятий выявлены нарушения, которые отражены в акте проверки объектов государственного имущества Свердловской области от 24.03.2021 (далее – Акт проверки) (прилагается).

1. Учреждением переданы в пользование третьих лиц помещения Объектов проверки по договорам аренды.

В соответствии с пунктом 2 статьи 601, пунктом 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды недвижимого имущества (здания, сооружения), заключенный на срок не менее года, подлежит государственной

регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Договоры аренды нежилых помещений также подлежат государственной регистрации, что следует из информационного письма Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений», которое установило следующее: нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и то, что в Гражданском кодексе Российской Федерации отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применяться правила пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В ходе контрольных мероприятий выявлены следующие договоры аренды нежилых помещений, заключенные Учреждением сроком более чем на один год, незарегистрированные в установленном законом порядке:

- в отношении нежилых помещений объекта № 2:

договор аренды нежилого помещения от 25.01.2021 № А 95/2021 сроком с 25.01.2021 по 24.01.2024 (4 этаж, помещение № 19 общей площадью 17,3 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 24.09.2020 № А 85/2020 сроком с 24.09.2020 по 23.09.2023 (3 этаж, помещения № 5, 6 общей площадью 74,6 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 05.10.2020 № А 86/2020 сроком с 05.10.2020 по 04.10.2023 (4 этаж, помещение № 5 общей площадью 35,1 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 17.11.2020 № А 91/2020 сроком с 17.11.2020 по 16.11.2023 (4 этаж, помещение № 29 общей площадью 15,3 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 29.12.2020 № А 92/2020 сроком с 29.12.2020 по 28.12.2023 (4 этаж, помещение № 4 общей площадью 16,8 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 10.12.2018 № А 50/2018 сроком с 10.12.2018 по 09.12.2021 (3 этаж, помещение № 10 общей площадью 53,4 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 29.08.2019 № А 60/2019 сроком с 29.08.2019 по 28.08.2022 (1 этаж, помещения № 1, 30, 31 общей площадью 55,3 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 21.11.2019 № А 66/2019 сроком с 21.11.2019 по 20.11.2022 (2 этаж, помещение № 14 общей площадью 16,2 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 18.08.2020 № А 84/2020 сроком с 18.08.2020 по 17.08.2023 (5 этаж, помещения № 11, 12, 13 общей площадью 68,9 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 04.05.2018 № А 43/2018 сроком с 04.05.2018 по 03.05.2021 (3 этаж, помещение № 9 общей площадью 17,5 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 23.01.2021 № А 93/2021 сроком с 23.01.2021 по 22.01.2024 (1 этаж, помещения № 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16 общей площадью 120,7 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 14.08.2020 № А 79/2020 сроком с 14.08.2020 по 13.08.2023 (1 этаж, помещения № 28, 29 общей площадью 14,7 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 15.02.2021 № А 5/2021 сроком с 15.02.2021 по 14.02.2024 (1 этаж, помещения № 2, 3 общей площадью 68,9 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 01.02.2019 № А 52/2019 сроком с 01.02.2019 по 31.01.2022 (1 этаж, помещения № 17 - 24 общей площадью 66,3 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 12.02.2021 № А 4/2021 сроком с 12.02.2021 по 11.02.2024 (4 этаж, помещение № 6 общей площадью 53,2 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 21.02.2021 № А 3/2021 сроком с 21.02.2021 по 20.02.2024 (3 этаж, помещение № 3 общей площадью 14,6 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 28.10.2019 № А 61/2019 сроком с 28.10.2019 по 27.10.2022 (4 этаж, помещение № 9 общей площадью 17,5 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 20.12.2019 № А 69/2019 сроком с 20.12.2019 по 19.12.2022 (2 этаж, помещения № 6-7 общей площадью 86,9 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 07.10.2019 № А 62/2019 сроком с 07.10.2019 по 08.10.2022 (2 этаж, помещение № 3 общей площадью 38,1 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 24.08.2020 № А 81/2020 сроком с 24.08.2020 по 23.08.2023 (2 этаж, помещения № 16-17 общей площадью 67,7 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 01.06.2020 № А 78/2020 сроком с 01.06.2020 по 31.05.2023 (4 этаж, помещения № 24-25 общей площадью 53,3 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 14.05.2020 № А 77/2020 сроком с 14.05.2020 по 13.05.2023 (5этаж, помещения № 1-3 общей площадью 28,8 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 24.08.2020 № А 82/2020 сроком с 24.08.2020 по 23.08.2023 (3 этаж, помещение № 4 общей площадью 16,3 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 02.12.2019 № А 68/2019 сроком с 02.12.2019 по 01.12.2022 (4 этаж, помещение № 12 общей площадью 17,2 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 27.09.2005 № АО-339/0606, заключенный на неопределенный срок (1 этаж, помещение общей площадью 14,6 кв.м.);

- в отношении нежилых помещений объекта № 9:

договор аренды нежилого помещения от 05.11.2019 № А 65/2019 с 05.11.2019 по 04.11.2022 (помещение № 24 общей площадью 260,3 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 25.02.2020 № А 72/2020 сроком с 25.02.2020 по 24.02.2023 (помещения № 8-9, 11-12, 14-15 общей площадью 230,8 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 16.11.2020 № А 89/2020 сроком с 16.11.2020 по 15.11.2023 (помещение № 22 общей площадью 48,3 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 20.11.2020 № А 90/2020 с 20.11.2020 по 19.11.2023 (помещения № 3, 7 общей площадью 198,7 кв.м.);

- в отношении нежилых помещений объекта № 19:

договор аренды нежилого помещения от 03.10.2018 № А 49/2018 сроком с 03.10.2018 по 02.10.2021 (1 этаж, помещения № 27-30 общей площадью 109,5 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 05.07.2019 № А 59/2019 сроком с 05.07.2019 по 04.07.2022 (1 этаж, помещения № 3-6 общей площадью 34,0 кв.м.);

договор аренды нежилого помещения от 15.03.2021 № А 7/2021 сроком с 15.03.2021 по 14.03.2024 (1 этаж, помещения № 7-10 общей площадью 35,9 кв.м.;

- в отношении нежилых помещений объекта № 20:

договор аренды нежилого помещения от 28.12.2020 № А 94/2020 сроком с 28.12.2020 по 27.12.2023 (1 этаж, №№ 9 (часть), 11, 12, 12-1, 13-15, 17, 19, 20 общей площадью 182,2 кв.м.);

- в отношении нежилых помещений объекта № 21:

договор аренды нежилого помещения от 09.01.2020 № А 70/2020 сроком с 09.01.2020 по 08.01.2023 (помещения № 1, 27-29, 31-33 общей площадью 208,9 кв.м.;

договор аренды нежилого помещения от 16.11.2020 № А 88/2020 сроком с 16.11.2020 по 15.11.2023 (помещение № 5 общей площадью 367,7 кв.м.

2. Учреждением заключен договор от 01.01.2021 (далее - Договор) с индивидуальным предпринимателем Казаковым В.П., в соответствии с которым Исполнитель обязался организовать питьевой режим обучающихся и сотрудников Учреждения посредством размещения автоматов (кофейных аппаратов) в помещениях объектов №7, № 14, № 20.

В соответствии с частью 1 статьи 37 Федерального закона от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» (далее — Закон об образовании) организация питания обучающихся возлагается на организации, осуществляющие образовательную деятельность.

Стандарт безопасности в государственных и муниципальных общеобразовательных организациях («Управление образовательной организацией», 2019, № 2) устанавливает, что питание обучающихся может быть организовано через:

- базовые организации школьного питания (комбинаты школьного питания, школьно-базовые столовые), которые осуществляют закупки продовольственного сырья, производство кулинарной продукции, снабжение ими столовых общеобразовательных организаций;

- доготовочные организации общественного питания, на которых осуществляется приготовление блюд и кулинарных изделий из полуфабрикатов и их реализация;

- столовые общеобразовательных организаций, работающие на продовольственном сырье или на полуфабрикатах, которые производят и (или) реализуют блюда в соответствии с разнообразным по дням недели меню;

- буфеты-раздаточные, осуществляющие реализацию готовых блюд, кулинарных, мучных кондитерских и булочных изделий.

Также пункт 6.17. Стандарта включает в организацию питания - питьевой режим, который обеспечивается наличием в образовательном учреждении воды надлежащего качества.

Обязанность по организации питания обучающихся образовательные учреждения могут реализовывать путем заключения договора на организацию питания, который, в соответствии со Стандартом, включает в себя предоставление организацией общественного питания всего комплекса услуг, необходимых для организации питания обучающихся и работников образовательного учреждения (доставка продуктов, приготовление блюд, обеспечение водой и т.д.).

Заключенный Договор согласно существующей судебной практики, по своей правовой природе относится к договору аренды, так как фактически происходит передача части помещений в пользование третьему лицу для размещения кофейных аппаратов. К таким договорам применяются по аналогии положения законодательства о договоре аренды (Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда от 23.07.2009 № 64).

Так как Учреждение по своей организационно-правовой форме является некоммерческой автономной организацией и создано на базе имущества, находящегося в собственности Свердловской области, закрепленным за ним на праве оперативного управления, то в соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 03.11.2006 № 174-ФЗ «Об автономных учреждениях» Учреждение без согласия учредителя не вправе распоряжаться недвижимым имуществом.

Согласование указанной сделки не осуществлялось.

3. При визуальном осмотре и обследовании Объектов, а также изучении технической документации, были обнаружены:

конструктивное изменение объекта № 20, документы, устанавливающие или подтверждающие технические изменения, а также согласование проведения соответствующих работ в Министерство не предоставлены;

выявлено несоответствие информации об общей площади объекта № 19, содержащейся в технической документации и реестре государственного имущества; объекты № 11, 12 не состоят на государственном кадастровом учете.

4. При визуальном осмотре объекта № 9 обнаружена течь крыши входной группы помещения.

На основании изложенного,

ПРЕДПИСЫВАЮ:

В срок до 01.07.2021:

1. Обеспечить государственную регистрацию договоров аренды нежилых помещений, указанных в пункте 1 настоящего предписания.

2. Устранить допущенные нарушения законодательства при размещении кофейных автоматов.

3. Произвести кадастровые работы и подготовить технические планы в отношении объектов № 19, 20 в целях получения актуальной технической документации и внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости

4. Произвести кадастровые работы и подготовить технические планы объектов № 11, 12 для дальнейшей их постановки на государственный кадастровый учет и регистрации прав.

5. Произвести ремонт крыши входной группы объекта № 9.

В указанный в настоящем предписании срок провести перечисленные мероприятия, уведомить Министерство в письменном виде в срок не позднее 1 рабочего дня со дня исполнения предписанных мер.

Приложение: Акт проверки на 16 л. в 1 экз.

Исполняющий обязанности
Заместителя Министра



В.Б. Горшков