

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Комиссии по оценке последствий принятия решения о реконструкции, модернизации, об изменении назначения или о ликвидации объекта социальной инфраструктуры для детей, составляющего муниципальную казну города Челябинска

город Челябинск

«23» октября 2025 год

Комиссия по оценке последствий принятия решения о реконструкции, модернизации, об изменении назначения или о ликвидации объекта социальной инфраструктуры для детей, составляющего муниципальную казну города Челябинска, (далее – Комиссия), созданная приказом Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска от 13.10.2025 № 2880, в составе:

Лаптиева Анастасия Николаевна	- председатель Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, председатель Комиссии
Члены Комиссии:	
Романова Юлия Андреевна	- заместитель председателя Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска, начальник Управления имущественных отношений Комитета, заместитель председателя Комиссии
Раджабова Нэлля Васильевна	- заместитель начальника Управления имущественных отношений Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска
Полева Ольга Александровна	- начальник Правового управления Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска
Дуранова Оксана Расимовна	- начальник отдела учета муниципальной собственности Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска
Букреева Людмила Леонидовна	- начальник отдела муниципальных предприятий и учреждений Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска
Лукиянова Марина Петровна	- заместитель председателя Комитета по делам образования города Челябинска
Каак Надежда Николаевна	- исполняющий обязанности заместителя начальника Управления по архитектурно-градостроительному проектированию города Челябинска
Савина Екатерина Викторовна	- заместитель начальника Управления по архитектурно-градостроительному проектированию города Челябинска

Последствия изменения назначения:

В реестре муниципального имущества города Челябинска учитываются нежилые здания, расположенные по адресу: г. Челябинск, ул. Пожарского, д. 4:

№ п/п	Наименование объекта	Площадь (кв. м)	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость (руб.)	Балансовая стоимость (руб.)/ Остаточная стоимость (руб.)
1	Нежилое здание (Детские ясли № 104)	736,5	74:36:0119005:56	20 333 733,9	4 735 487,61/ 812 925,05
2	Нежилое здание (сарай)	37,0	74:36:0119005:1856	319 827,26	2,00/1,00
3	Нежилое здание (сарай)	21,0	74:36:0119005:1857	181 523,58	2,00/1,00

В отношении данных объектов зарегистрировано право муниципальной собственности.

Объекты расположены в границах земельного участка площадью 1836,0 кв. м с кадастровым номером 74:36:0119005:19. Право муниципальной собственности на земельный участок зарегистрировано. Вид разрешенного использования: для эксплуатации существующего здания детского сада и прилегающей территории.

Ранее объекты были закреплены за муниципальным бюджетным дошкольным образовательным учреждением «Детский сад № 206 г. Челябинска» и приказами Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска от 07.06.2024 № 1404, 28.06.2024 № 1645 переданы в муниципальную казну города Челябинска.

В соответствии с заключениями ООО Экспертный центр «Токмас» несущие конструкции обозначенных нежилых зданий находятся в аварийном состоянии и не обеспечивают безопасное пребывание граждан. Обнаруженные повреждения и деформации свидетельствуют об исчерпании несущей способности основных несущих конструкций зданий. Строительные конструкции зданий не соответствуют требованиям Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ. Восстановление строительных конструкций нецелесообразно.

Согласно письму Комитета по делам образования города Челябинска от 05.12.2024 № 12/10090 потребность в указанных нежилых зданиях для организации деятельности подведомственных учреждений отсутствует.

В соответствии с письмом Управления по архитектурно-градостроительному проектированию города Челябинска (далее - УАГП) от 14.10.2025 № 10380/ш данные объекты расположены на земельном участке с кадастровым номером 74:36:0119005:19, который включен в Перечень земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах комплексного развития территории (далее – КРТ) жилой застройки в границах: ул. Электростальская, ул. Минина, шоссе Metallургов, ул. Пожарского в Metallургическом районе города Челябинска, согласно распоряжению Администрации города Челябинска от 07.03.2025 № 2614 о принятии решения о КРТ жилой застройки в указанных выше границах (далее – Распоряжение о КРТ).

КРТ осуществляется по инициативе органа местного самоуправления посредством проведения аукциона на право заключения договора о КРТ. Согласно пункту 4 Распоряжения о КРТ объем строительства объектов капитального строительства составляет не менее 28250 кв. м.

Для расчетной численности населения жилой застройки, планируемой к размещению в границах КРТ, а также учитывая расчетную численность населения существующей застройки квартала в границах шоссе Metallургов, ул. Сталеваров, ул. Электростальской и ул. Дегтярева, в границах КРТ требуется размещение детского сада, учитывая нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «город Челябинск», утвержденные решением Челябинской городской Думы от 17.02.2015 № 6/8, принимая во внимание соблюдение радиуса обслуживания, установленного Региональными нормативами градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденными приказом Министра Челябинской области от 29.10.2020 № 268.

По мнению УАГП осуществление смены статуса обозначенных нежилых зданий целесообразно.

Учитывая изложенное, в настоящее время существует потребность изменения назначения указанных выше объектов недвижимости в целях дальнейших мероприятий, направленных на снос объектов в рамках муниципальной программы «Снос жилищного и нежилого фонда в городе Челябинске», утвержденной распоряжением Администрации города Челябинска от 28.02.2024 № 2274.

По результатам оценки последствий изменения назначения указанных выше нежилых зданий Комиссия установила, что достигнуты следующие значения критериев:

Критерий	Значение
Обеспечение продолжения оказания социальных услуг детям в целях обеспечения жизнедеятельности, образования, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской помощи, профилактики заболеваний у детей, их социальной защиты и социального обслуживания, предоставляемых с использованием объекта социальной инфраструктуры, предлагаемого к реконструкции, модернизации, изменению назначения или ликвидации, а также к передаче его в аренду, безвозмездное пользование	Обеспечено
Обеспечение оказания социальных услуг детям в целях обеспечения жизнедеятельности, образования, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской помощи, профилактики заболеваний у детей, их социальной защиты и социального обслуживания в объеме не менее чем объем таких услуг, предоставляемых с использованием объекта социальной инфраструктуры, предлагаемого к реконструкции, модернизации, изменению назначения или ликвидации, а также к передаче в аренду, безвозмездное пользование до принятия соответствующего решения.	Обеспечено

Комиссия установила, что изменение назначения нежилого здания (Детские ясли № 104) с кадастровым номером 74:36:0119005:56, нежилого здания (сарай) с кадастровым номером 74:36:0119005:1856, нежилого здания (сарай)

с кадастровым номером 74:36:0119005:1857, расположенных по адресу: г. Челябинск, ул. Пожарского, д. 4, не повлияет на возможность надлежащего обеспечения деятельности в сфере дошкольного, начального, общего образования детей в случае принятия положительного заключения.

Решение Комиссии: по итогам состоявшегося обсуждения Комиссия дает положительное заключение на изменение назначения: нежилого здания (Детские ясли № 104) с кадастровым номером 74:36:0119005:56, нежилого здания (сарай) с кадастровым номером 74:36:0119005:1856, нежилого здания (сарай) с кадастровым номером 74:36:0119005:1857, расположенных по адресу: г. Челябинск, ул. Пожарского, д. 4, на «нежилые здания».

Председатель Комиссии:

/А. Н. Лаптиева/

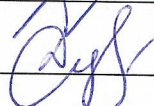
Заместитель председателя Комиссии:

/Ю. А. Романова/

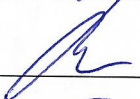
Члены Комиссии:

/Н. В. Раджабова/

/О. А. Полева/

/О. Р. Дуранова/

/Л. Л. Букреева/

/М. П. Лукьянова/

/Е. В. Савина/

/Н. Н. Каак/