

Условия концессионного соглашения

№ п/п	Наименование условия	Содержание условия									
1.	<p>Обязательства концессионера по созданию объекта концессионного соглашения, соблюдению сроков предусмотренных концессионным соглашением</p>	<p>Концессионер обязуется за свой счёт создать Объект концессионного соглашения – недвижимое имущество «Средняя общеобразовательная школа № 9 в микрорайоне 39 г.Сургута. Блок 2» (далее – Объект соглашения), расположенное по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, микрорайон 39, право собственности на которое будет принадлежать Концеденту.</p> <p>В соответствии с пунктом 3.1 части 2 статьи 10 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» подлежащий созданию в соответствии с соглашением Объект соглашения включает в себя, но не ограничивается следующими объектами: средняя общеобразовательная школа на 550 учащихся.</p> <p>Концессионер обязуется по завершении срока действия соглашения передать Концеденту Объект соглашения в состоянии, пригодном для использования (эксплуатации) Объекта соглашения в соответствии с его целевым назначением и учётом нормального износа в соответствии с соглашением.</p> <p>Срок создания Объекта соглашения – не более 36 (тридцати шести) месяцев с Даты Заключения Соглашения. Окончанием срока Создания считается момент Ввода в Эксплуатацию.</p> <p>В процессе Создания Концессионер обязуется соблюдать следующие промежуточные сроки:</p> <table border="1" data-bbox="678 1703 1516 1939"> <thead> <tr> <th data-bbox="678 1703 737 1741">№</th> <th data-bbox="737 1703 1198 1741">Мероприятие</th> <th data-bbox="1198 1703 1516 1741">Срок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="678 1741 737 1843">1</td> <td data-bbox="737 1741 1198 1843">Получение положительного заключения Государственной Экспертизы</td> <td data-bbox="1198 1741 1516 1843">12 месяцев с Даты Заключения Соглашения</td> </tr> <tr> <td data-bbox="678 1843 737 1939">2</td> <td data-bbox="737 1843 1198 1939">Подача заявления на получение разрешения на строительство</td> <td data-bbox="1198 1843 1516 1939">13 месяцев с Даты Заключения Соглашения</td> </tr> </tbody> </table>	№	Мероприятие	Срок	1	Получение положительного заключения Государственной Экспертизы	12 месяцев с Даты Заключения Соглашения	2	Подача заявления на получение разрешения на строительство	13 месяцев с Даты Заключения Соглашения
№	Мероприятие	Срок									
1	Получение положительного заключения Государственной Экспертизы	12 месяцев с Даты Заключения Соглашения									
2	Подача заявления на получение разрешения на строительство	13 месяцев с Даты Заключения Соглашения									

		3	Получение заключения о достоверности определения сметной стоимости строительства Объекта Соглашения	12 месяцев с Даты Заключения Соглашения
		4	Завершение выполнения строительно-монтажных работ до отметки "0.000"	18 месяцев с Даты Заключения Соглашения
		5	Завершение выполнения строительно-монтажных работ выше отметки "0.000"	33 месяца с Даты Заключения Соглашения
		<p>Во избежание сомнений Стороны установили следующее:</p> <p>(1) под мероприятием "Завершение выполнения строительно-монтажных работ до отметки "0.000" понимается завершение бетонных работ по всем объектам капитального строительства, входящим в состав Объекта Соглашения, до отметки поверхности плиты пола первого этажа;</p> <p>(2) под мероприятием "Завершение выполнения строительно-монтажных работ выше отметки "0.000" понимается завершение всех видов работ по устройству несущих и ограждающих конструкций по всем объектам капитального строительства без отделки, входящим в состав Объекта Соглашения. Концессионер вправе исполнить свои обязательства по Созданию досрочно.</p>		
2.	Обязательства концессионера по осуществлению деятельности, предусмотренной концессионным соглашением	<p>Концессионер обязуется осуществить создание Объекта Соглашения, его ввод в эксплуатацию, а также эксплуатацию, включая техническое обслуживание и осуществление образовательной деятельности по дополнительным образовательным программам с использованием Объекта Соглашения (самостоятельно и (или) с привлечением Привлеченных Лиц).</p>		
3.	Срок действия концессионного соглашения	<p>Концессионное соглашение вступает в силу со дня его подписания сторонами и действует в течение 8 (восемь) лет</p>		
4.	Описание, в том числе технико-экономические показатели объекта концессионного соглашения	<p>I. Техническое задание по объекту Соглашения приведено в приложении 2 к настоящему решению.</p> <p>II. Финансирование</p> <p>1. Основные Финансовые Показатели Проекта:</p> <p>а) предельный размер расходов (затрат) на</p>		

	<p>выплату платы за подключение Объекта Соглашения к сетям инженерно-технического обеспечения – 300 000 (триста тысяч) рублей (включая затраты на уплату налогов, сборов и иных обязательных платежей);</p> <p>б) Стоимость Создания – 903 852 423 (девятьсот три миллиона восемьсот пятьдесят две тысячи четыреста двадцать три) рубля 75 копеек (включая затраты на уплату налогов, сборов и иных обязательных платежей);</p> <p>в) Строительная Стоимость – 851 566 255 (восемьсот пятьдесят один миллион пятьсот шестьдесят шесть тысяч двести пятьдесят пять) рублей 65 копеек (включая затраты на уплату налогов, сборов и иных обязательных платежей);</p> <p>г) Объем инвестиций Концессионера в Создание составляет не более Стоимости Создания.</p> <p>2. Базовый размер Денежных Обязательств Концедента:</p> <p>а) Базовый размер Капитального Гранта – 187 344 576 (сто восемьдесят семь миллионов триста сорок четыре тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей 24 копейки;</p> <p>б) Базовый размер Инвестиционного Платежа – 716 507 847 (семьсот шестнадцать миллионов пятьсот семь тысяч восемьсот сорок семь) рублей 50 копеек;</p> <p>в) Размер Возмещения Затрат на Уплату Процентов – 193 135 226 (сто девяносто три миллиона сто тридцать пять тысяч двести двадцать шесть) рублей 78 копеек, но в любом случае не более 10% (десяти процентов) годовых;</p> <p>г) Базовый размер Операционного Платежа в целях расчета переменной части Операционного платежа на Дату Заключения Соглашения составляет:</p> <p>за период с января по март включительно – 1 965 000 (один миллион девятьсот шестьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, кроме того НДС;</p> <p>за период с апреля по июнь включительно –</p>
--	---

		<p>1 965 000 (один миллион девятьсот шестьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, кроме того НДС;  за период с июля по сентябрь включительно – 1 965 000 (один миллион девятьсот шестьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, кроме того НДС;  за период с октября по декабрь включительно – 1 965 000 (один миллион девятьсот шестьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, кроме того НДС.</p> <p>д) Размер постоянной части Операционного Платежа, предоставляемого в целях возмещения затрат на уплату налога на прибыль организаций, подлежащего уплате Концессионером в связи с осуществлением деятельности, предусмотренной Соглашением, составляет:  до истечения Срока Действия Соглашения – 86 389 418 (восемьдесят шесть миллионов триста восемьдесят девять тысяч четыреста восемнадцать) рублей 53 копеек.</p>
5.	Срок передачи концессионеру объекта концессионного соглашения	Концедент предоставляет Концессионеру права владения и пользования Объектом Соглашения на период до момента подписания Сторонами Акта Передачи (Возврата) Объекта Соглашения.
6.	Порядок предоставления концессионеру земельного участка, предназначенного для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, и срок заключения с концессионером договора аренды (субаренды) земельного участка, размер арендной платы (ставки арендной платы) за пользование земельным участком	<p>Земельный Участок предоставляется Концессионеру в соответствии с Земельным кодексом российской Федерации в аренду без проведения торгов на основании Договора Аренды Земельного Участка в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с Даты Заключения Соглашения (срок заключения с Концессионером Договора аренды Земельного участка) на основании заявления Концессионера о предоставлении земельного участка, подлежащего направлению Концессионером в течение 5 (пяти) календарных дней со дня подписания Соглашения в муниципальное казенное учреждение «МФЦ города Сургута» в порядке, предусмотренном муниципальным правовым актом, регулирующим предоставление муниципальной услуги.</p> <p>Договор аренды Земельного участка подлежит государственной регистрации в установленном Законодательством порядке.</p>

<p>или земельными участками в течение срока действия концессионного соглашения либо формула расчета размера арендной платы (ставки арендной платы) за пользование земельным участком</p>	<p>Предоставляемый Концессионеру Земельный Участок имеет следующие основные характеристики:</p> <p>а) Местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, микрорайон 39;</p> <p>б) Площадь: 16930 кв.м.;</p> <p>в) Кадастровый номер: 86:10:0101025:19;</p> <p>г) Категория земель: земли населенных пунктов;</p> <p>д) Разрешенное использование: дошкольное, начальное и среднее общее образование. Код 3.5.1;</p> <p>е) Территориальная зона: ОД.4 (ДОУ).</p> <p>Земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101025:19 относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена и полномочия по предоставлению которых осуществляются Концедентом в соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ</p> <p>На Земельном Участке не расположены здания, строения, сооружения, иные объекты движимого и недвижимого имущества.</p> <p>Земельный Участок не имеет обременений и ограничений в использовании.</p> <p>Годовой размер арендной платы за земельный участок за период с момента начала аренды до момента разграничения прав на земельный участок устанавливается на основании Постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 02.12.2011 № 457-п «Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов» по следующей формуле:</p> $A = (КС \times С / 100) \times Кп \times Кст \times Ксп \times Кпр,$ <p>где:</p> <p>A – годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.;</p> <p>КС – кадастровая стоимость земельного участка, руб.;</p> <p>С – ставка арендной платы;</p> <p>Кп – коэффициент переходного периода;</p> <p>Кст – коэффициент строительства;</p> <p>Ксп – коэффициент субъектов малого и среднего</p>
--	---

	<p>предпринимательства;</p> <p>Арендная плата ежегодно изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период. Уровень инфляции применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за тем, в котором земельный участок передан в аренду.</p> <p>Размер арендной платы за земельный участок с момента регистрации права собственности Концедента на земельный участок устанавливается на основании решения Думы г. Сургута от 06.10.2010 № 795-IVДГ «О Порядке определения размера, условий и сроков уплаты арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ город Сургут предоставленные в аренду без проведения торгов» по формуле:</p> <p><math>A = KC \times Hc</math>, где:</p> <p>A – годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.;</p> <p>KC – кадастровая стоимость земельного участка, руб.;</p> <p>Hc – налоговая ставка земельного налога в процентах по виду разрешённого использования, утверждённая Думой города).</p> <p>Размер арендной платы может быть изменен (в сторону уменьшения или увеличения) в одностороннем порядке на основании решения арендодателя в связи с изменением порядка определения размера арендной платы, категории земель, кадастровой стоимости земельного участка, разрешенного использования земельного участка, но не чаще одного раза в год.</p>
--	--

7.	Цель и срок использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения	<p>Целью проекта является обеспечение доступности качественного образования, соответствующего требованиям инновационного развития экономики, современным потребностям общества и каждого жителя г. Сургута, а также повышение эффективности реализации молодежной политики в интересах инновационного социально ориентированного развития города.</p> <p>Срок Эксплуатации Объекта Соглашения начинается с момента Ввода в Эксплуатацию и заканчивается в момент подписания Сторонами Акта Передачи (Возврата) Объекта Соглашения при Прекращении Соглашения. Срок Эксплуатации должен составлять не менее 5 (пяти) лет с момента Ввода в Эксплуатацию за исключением случаев, связанных с сокращением указанного срока по причине просрочки Концессионером исполнения обязательств по Созданию.</p>
8.	Способы обеспечения исполнения концессионером обязательств по концессионному соглашению, размеры предоставляемого обеспечения и срок, на который оно предоставляется	<p>Способом обеспечения исполнения обязательств Концессионера по Соглашению является Банковская Гарантия, залог прав Концессионера по договору банковского вклада (депозита) либо Договор Страхования Ответственности</p> <p>Во избежание сомнений, предоставление Концеденту Банковской Гарантии третьим лицом, а не Концессионером в целях обеспечения исполнения обязательств Концессионера по Соглашению будет считаться надлежащим исполнением обязательств Концессионера по предоставлению обеспечения.</p> <p>Концессионер обязан представить Концеденту в качестве обеспечения исполнения обязательств по Проектированию Банковскую Гарантию в размере 1 000 000,00 (один миллион) рублей 00 копеек. Указанная Банковская Гарантия действует до получения положительного заключения Государственной Экспертизы.</p> <p>Не позднее подписания Сторонами Акта выполнения Предварительных Условий Начала Строительства Концессионер обязан предоставить Концеденту в качестве обеспечения исполнения</p>

		<p>обязательств по Строительству Банковскую Гарантию в размере 17 031 325 (семнадцать миллионов тридцать одна тысяча триста двадцать пять) рублей 11 копеек. Указанная Банковская Гарантия действует не менее Срока Создания, увеличенного на 180 (сто восемьдесят) Календарных Дней.</p> <p>Не позднее Ввода в Эксплуатацию Концессионер обязан представить Концеденту в качестве обеспечения исполнения обязательств на стадии Эксплуатации Банковскую Гарантию в размере 2 000 000 (два миллиона) рублей 00 копеек. Указанная Банковская Гарантия действует до момента подписания Сторонами Акта Передачи (Возврата) Объекта Соглашения.</p> <p>Вместо предоставления вышеуказанных в настоящем подразделе Банковских Гарантий Концессионер в целях обеспечения исполнения своих обязательств по Соглашению вправе заключить Договоры Страхования Ответственности или передать Концеденту в залог права Концессионера по договору банковского вклада (депозита).</p> <p>Договоры Страхования Ответственности или залога прав Концессионера по договору банковского вклада (депозита) на этапе Проектирования и на этапе Строительства, заключаемые Концессионером в целях обеспечения исполнения обязательств по Проектированию и Строительству, соответственно, должны соответствовать требованиям о сроках действия, сроках предоставления Концеденту, основаниях и условиях продления, об обязательности поддержания в силе, аналогичным требованиям, установленным Соглашением по отношению к Банковской Гарантии на этапе Проектирования и Банковской Гарантии на этапе Строительства.</p> <p>Договор Страхования Ответственности или залога прав Концессионера по договору банковского вклада (депозита) на стадии Эксплуатации, заключаемый Концессионером в целях обеспечения</p>
--	--	--



		<p>исполнения обязательств на стадии Эксплуатации, должен заключаться на один год и предусматривать сумму страхового возмещения или размер предмета залога.</p> <p>Во избежание сомнений, предоставление Конcessionонером Банковской Гарантии не исключает для него возможности по истечении ее срока в целях исполнения своей обязанности по предоставлению Концеденту обеспечения исполнения обязательств по Соглашению заключить Договор Страхования Ответственности или залога прав Концессионера по договору банковского вклада (депозита) на соответствующих условиях и наоборот.</p> <p>На протяжении всего Срока Действия Соглашения исполнение обязательств Концессионера по Соглашению должно быть обеспечено одним из указанных выше способов.</p> <p>Расходы Концессионера на предоставление обеспечения исполнения обязательств по Соглашению не могут превышать 2 000 000 (два миллиона) рублей 00 копеек.</p>
9.	Размер концессионной платы, форма, порядок и сроки её внесения	<p>Концессионер уплачивает Концессионную Плату в течение 3 (трех) месяцев с момента Ввода в Эксплуатацию в размере 10 000 (десять тысяч) рублей, в том числе НДС (20%) 1 666 (одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек.</p>
10.	Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного расторжения концессионного соглашения	<p>В случае досрочного расторжения концессионного соглашения Концессионер вправе потребовать от Концедента возмещения расходов на создание Объекта соглашения.</p> <p>Размер произведённых расходов необходимо рассчитывать на основании фактически произведённых затрат</p>
11.	Обязательства Концедента и (или) Концессионера по подготовке территории, необходимой для создания объекта концессионного	<p>Концессионер (при наличии необходимости) обязан выполнить комплекс работ по сносу расположенных на Земельном Участке зданий, строений и сооружений, переустройству (переносу) расположенных на Земельном Участке сетей инженерно-технического обеспечения, рубке расположенных на Земельном Участке зеленых</p>

	<p>соглашения и (или) для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением</p>	<p>насаждений и иной древесно-кустарниковой растительности, проведению археологических раскопок в пределах Земельного Участка, разминированию Земельного Участка, организации на Земельном Участке строительной площадки, возведению необходимых для Строительства временных сооружений и иные работы (услуги) по подготовке территории строительства в объеме, предусмотренном Проектной Документацией. Расходы, связанные с подготовкой территории строительства несет Концессионер.</p> <p>Концессионер не имеет право выполнять работы (услуги) по подготовке территории до получения Разрешения на Строительство.</p> <p>Концедент оказывает Концессионеру Содействие при осуществлении Концессионером мероприятий по технологическому присоединению к сетям инженерно-технического для Строительства с объемами потребления и иными характеристиками, необходимыми и достаточными для Строительства.</p>
--	---	--

12.	Иные условия концессионного соглашения	<p>При реализации Проекта Концедент обязан обеспечить среди прочего:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) разработку, утверждение и (или) внесение изменений в нормативы градостроительного проектирования, правила землепользования и застройки и (или) документацию по планировке территории, необходимые для реализации Проекта, в срок, не превышающий 60 (шестьдесят) Рабочих Дней с Даты Заключения Соглашения;</li> <li>2) предоставление Концессионеру Земельного Участка, соответствующего требованиям Законодательства и Соглашения;</li> <li>3) согласование задания на Проектирование и Проектной Документации;</li> <li>4) выполнение Предварительных Условий Финансового Закрытия, выполняемых Концедентом, включая согласование Основных Условий Соглашения о Финансировании и подписание Прямого Соглашения;</li> <li>5) исполнение отдельных обязательств при подготовке территории строительства;</li> <li>6) выплату Денежных Обязательств Концедента в соответствии с Соглашением;</li> <li>7) предоставление Концессионеру выписки из решения о бюджете городского округа город Сургут о наличии средств на реализацию Соглашения, а также предоставление подтверждения закрепления в расходных статьях бюджета городского округа город Сургут бюджетных ассигнований в размере не менее объема, предусмотренного Договором об Использовании Объекта;</li> <li>8) согласование подготовленных Генеральным Подрядчиком или иными Привлеченными Лицами актов о приемке выполненных на Объекте Соглашения работ по форме № КС-2 и справок о стоимости выполненных работ и затрат по форме № КС-3;</li> <li>9) подписание Акта Приемки Объекта Соглашения;</li> <li>10) предоставление Концессионеру прав владения и пользования Объектом Соглашения и</li> </ol>
-----	--	---

	<p>Государственную Регистрацию возникновения права собственности Концедента на Объект Соглашения и прав владения и пользования Концессионера Объектом Соглашения;</p> <p>11) предоставление Необходимого Страхового Покрытия с момента Ввода в Эксплуатацию;</p> <p>12) выбор Образовательной Организации, с которой Концессионер обязуется заключить Договор об Использовании Объекта Соглашения в целях осуществления такой организацией образовательной деятельности, в том числе направление Концессионеру уведомления, подтверждающего такой выбор и содержащего заверения, предоставленные Концедентом в отношении Образовательной Организации на основании статьи 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации.</p> <p>13) осуществление всех необходимых и возможных в соответствии с Законодательством действий в рамках полномочий Концедента для обеспечения заключения Договора об Использовании Объекта Соглашения между Концессионером и Образовательной Организацией, а также для надлежащего исполнения Образовательной Организацией условий Договора об Использовании Объекта Соглашения, в том числе финансирование Образовательной Организации в объеме, достаточном для надлежащего исполнения Договора об Использовании Объекта Соглашения;</p> <p>14) приемку Объекта Соглашения у Концессионера в Период Передачи на основании Акта Передачи (Возврата) Объекта Соглашения.</p> <p>При реализации Проекта Концессионер обязан обеспечить среди прочего:</p> <p>1) проектирование, включая подготовку и предоставление на согласование Концеденту задания на Проектирование и Проектной Документации в соответствии с Соглашением;</p> <p>2) предоставление Банковской Гарантии или заключение Договора Страхования Ответственности;</p>
--	---

		<p>3) выполнение Предварительных Условий Финансового Закрyтия, выполняемых Концессионером;</p> <p>4) предоставление Необходимого Страхового Покрyтия;</p> <p>5) вложение инвестиций Концессионера в Создание в объеме и на условиях, предусмотренных Соглашением;</p> <p>6) подготовку территории строительства;</p> <p>7) создание Объекта Соглашения, его Ввод в Эксплуатацию;</p> <p>8) предварительное согласование с Концедентом изменения состава участников (акционеров) Концессионера в случае, если такое изменение связано с возникновением, обременением или прекращением прав на долю в уставном капитале Концессионера, составляющую более 50 % (пятидесяти процентов), и должно произойти до Ввода в Эксплуатацию;</p> <p>9) эксплуатацию, включая Техническое Обслуживание и осуществление образовательной деятельности по дополнительным образовательным программам с использованием Объекта Соглашения (самостоятельно и (или) с привлечением Привлеченных Лиц) в соответствии с Соглашением;</p> <p>10) заключение с Образовательной Организацией Договора об Использовании Объекта Соглашения;</p> <p>11) доступ Концедента на Объект Соглашения;</p> <p>12) предоставление Концеденту Отчетности;</p> <p>13) передачу (возврат) Объекта Соглашения Концеденту в Период Передачи на основании Акта Передачи (Возврата) Объекта Соглашения.</p>
--	--	---