



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 06.09.2022 № 2168-па

О заключении концессионного соглашения в отношении финансирования, проектирования, строительства и эксплуатации объекта образования «Общеобразовательная школа на 1260 мест по адресу: ул. Комсомольская, г. Южно-Сахалинск, Сахалинской области»

В соответствии с частью 3 статьи 22, частью 1 статьи 37 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (далее – Федеральный закон «О концессионных соглашениях»), приложением № 27 к государственной программе Российской Федерации «Развитие образования» в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 22.02.2021 № 247 «О внесении изменений в приложение № 27 к государственной программе Российской Федерации «Развитие образования», распоряжением Правительства Российской Федерации от 14.05.2021 № 1242-р, статьей 37 Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск» администрация города Южно-Сахалинска **постановляет:**

1. Заключить концессионное соглашение в отношении финансирования, проектирования, строительства и эксплуатации объекта образования «Общеобразовательная школа на 1260 мест по адресу: ул. Комсомольская, г. Южно-Сахалинск, Сахалинской области» (далее - концессионное соглашение) с обществом с ограниченной ответственностью «ПроШкола № 61» (далее - Общество) на условиях согласно приложению к настоящему постановлению (далее - основные условия).

2. Установить, что:

2.1. Общество на момент подписания концессионного соглашения должно соответствовать требованиям, установленным частью 4.11 статьи 37 Федерального закона «О концессионных соглашениях»:

отсутствие решения о ликвидации юридического лица;

отсутствие определения суда о возбуждении производства по делу о банкротстве в отношении юридического лица;

отсутствие недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности лица по уплате этих сумм исполненной) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов лица, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период;

наличие средств или возможности их получения в размере не менее 5% от объема заявленных в проекте концессионного соглашения инвестиций (предельного размера расходов на создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения, которые предполагается осуществить концессионером, на каждый год срока действия концессионного соглашения).

2.2. Полномочия концедента при заключении, исполнении, изменении и прекращении концессионного соглашения осуществляет администрация города Южно-Сахалинска в лице Департамента по управлению муниципальным имуществом аппарата администрации города Южно-Сахалинска;

2.3. Отдельные полномочия концедента при исполнении концессионного соглашения от имени администрации города Южно-Сахалинска осуществляют:

по предоставлению концессионеру земельных участков, предназначенных для создания объекта концессионного соглашения и осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, - Департамент землепользования города Южно-Сахалинска;

по согласованию проектной документации - муниципальное казенное учреждение городского округа «Город Южно-Сахалинск» «Управление капитального строительства», отдел строительства аппарата администрации города Южно-Сахалинска, Департамент образования города Южно-Сахалинска;

контроль за соблюдением концессионером условий концессионного соглашения в части обеспечения создания объекта концессионного соглашения в соответствии с требованиями проектной документации, результатами инженерных изысканий, требованиями градостроительного плана земельного участка, технических регламентов, проектом планировки с проектом межевания территории - отдел строительства аппарата администрации города Южно-Сахалинска, муниципальное казенное учреждение городского округа «Город Южно-Сахалинск» «Управление капитального строительства»,

Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска, Департамент образования города Южно-Сахалинска;

контроль за соблюдением концессионером условий концессионного соглашения в части соблюдения сроков создания объекта концессионного соглашения - Департамент экономического развития аппарата администрации города Южно-Сахалинска, Департамент образования администрации города Южно-Сахалинска, отдел строительства аппарата администрации города Южно-Сахалинска;

контроль за соблюдением концессионером условий концессионного соглашения в части обеспечения соответствия технико-экономических показателей объекта концессионного соглашения, установленных концессионным соглашением, - Департамент образования города Южно-Сахалинска, отдел строительства аппарата администрации города Южно-Сахалинска;

контроль за соблюдением концессионером условий концессионного соглашения в части осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения в соответствии с целями, установленными концессионным соглашением, - Департамент образования города Южно-Сахалинска;

полномочия концедента, предусмотренные концессионным соглашением для взаимодействия сторон при строительстве объекта концессионного соглашения, в том числе по согласованию отчета концессионера о создании объекта концессионного соглашения, участию в освидетельствовании скрытых работ, проверке созданного объекта концессионного соглашения - муниципальное казенное учреждение городского округа «Город Южно-Сахалинск» «Управление капитального строительства», отдел строительства аппарата администрации города Южно-Сахалинска, Департамент образования города Южно-Сахалинска;

полномочия концедента, предусмотренные концессионным соглашением по выплате капитального гранта и платы концедента, а также контроль за соблюдением концессионером условий концессионного соглашения в части проверки документов, предоставляемых концессионером в целях документального подтверждения затрат концессионера в связи с созданием объекта концессионного соглашения и соответствия целевого назначения таких затрат требованиям концессионного соглашения, - Департамент образования администрации города Южно-Сахалинска.

3. Департаменту экономического развития аппарата администрации города Южно-Сахалинска в срок не более 5 рабочих дней со дня издания настоящего постановления направить Обществу проект концессионного соглашения, установив Обществу срок для подписания концессионного соглашения не более 15 календарных дней.

4. Департаменту по управлению муниципальным имуществом аппарата администрации города Южно-Сахалинска в срок не более 5 рабочих дней со дня получения подписанного Обществом концессионного соглашения подписать концессионное соглашение от имени концедента без проведения конкурса. В срок, определенный концессионным соглашением, выполнить необходимые мероприятия для заключения от имени концедента соглашения, предусмотренного частью 4 статьи 5 Федерального закона «О концессионных соглашениях», с Обществом и кредитором (кредиторами) в соответствии с условиями концессионного соглашения (далее - прямое соглашение).

5. Департаменту финансов администрации города Южно-Сахалинска совместно с Департаментом образования города Южно-Сахалинска обеспечить включение на соответствующий финансовый год бюджетных ассигнований в бюджет городского округа «Город Южно-Сахалинск», необходимых для исполнения расходных обязательств концедента по концессионному соглашению (в том числе обязательств по финансированию части расходов на создание и эксплуатацию объекта концессионного соглашения, платы концедента, обязательств по выплатам, возникающих при наступлении определенных в концессионном соглашении обстоятельств, обязательств по выплате возмещения в случае досрочного прекращения действия концессионного соглашения), в случаях, порядке и объемах, которые установлены концессионным соглашением.

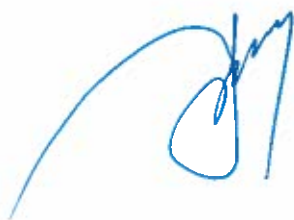
6. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

7. Признать утратившим силу постановление администрации города Южно-Сахалинска от 25.01.2022 № 112-па «О заключении концессионного соглашения в отношении финансирования, проектирования, строительства и эксплуатации объекта образования «Общеобразовательная школа на 1260 мест по адресу: ул. Комсомольская, г. Южно-Сахалинск, Сахалинской области».

8. Разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска.

9. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на вице-мэра города Южно-Сахалинска (Данилов В.В.).

Мэр города



С.А.Надсадин

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ

концессионного соглашения в отношении финансирования, проектирования, строительства и эксплуатации объекта образования «Общеобразовательная школа на 1260 мест по адресу: ул. Комсомольская, г. Южно-Сахалинск, Сахалинской области»

1. Предметом концессионного соглашения является осуществление концессионером и концедентом деятельности по финансированию, созданию и эксплуатации объекта концессионного соглашения (далее – концессионное соглашение, Проект) на основании Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (далее – Федеральный закон «О концессионных соглашениях»). Целью реализации Проекта является создание дополнительных мест в общеобразовательных организациях в связи с ростом числа обучающихся, вызванным демографическим фактором.

2. Объектом концессионного соглашения является следующий объект образования в соответствии с пунктом 14 части 1 статьи 4 Федерального закона «О концессионных соглашениях»:

Общеобразовательная школа на 1260 мест по адресу: ул. Комсомольская, г. Южно-Сахалинск, Сахалинской области.

Описание, в том числе технико-экономические показатели объекта концессионного соглашения, приведено в приложении к настоящим основным условиям.

3. Сторонами концессионного соглашения являются концедент и концессионер, в качестве концедента выступает городской округ «Город Южно-Сахалинск», от имени которого выступает администрация города Южно-Сахалинска в лице Департамента по управлению муниципальным имуществом аппарата администрации города Южно-Сахалинска, в качестве концессионера – общество с ограниченной ответственностью «ПроШкола № 61».

4. Концессионное соглашение вступает в силу с даты его заключения и действует до 30.04.2032.

Указанный срок включает в себя срок создания объекта концессионного соглашения, в том числе срок проектирования объекта концессионного соглашения, ввода в эксплуатацию объекта концессионного соглашения, а также срок использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения.

Срок создания объекта концессионного соглашения исчисляется с даты заключения концессионного соглашения и оканчивается не позднее 31.12.2024.

Окончанием срока создания считается момент ввода в эксплуатацию объекта концессионного соглашения.

Срок передачи объекта концессионного соглашения концедентом концессионеру – не позднее даты ввода в эксплуатацию объекта на основании акта приема-передачи объекта концессионного соглашения, который подлежит подписанию сторонами концессионного соглашения одновременно с актом об исполнении обязательств концессионера по созданию объекта концессионного соглашения.

Концессионная плата устанавливается в форме определенного в твердой сумме платежа, вносимого единовременно в бюджет городского округа «Город Южно-Сахалинск». Концессионер уплачивает концессионную плату в течение 3 месяцев с момента ввода в эксплуатацию объекта концессионного соглашения в размере 10 000 рублей, в том числе НДС (20 %) в размере 1 666,67 рублей.

5. Концессионное соглашение устанавливает обязательства концедента по финансированию (финансовому обеспечению) до ввода в эксплуатацию объекта концессионного соглашения части расходов на создание объекта концессионного соглашения (капитальный грант).

В период создания объекта концессионного соглашения концедент осуществляет выплату концессионеру капитального гранта из бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск» на создание объекта концессионного соглашения в размере 654 968 814 рублей.

6. Концессионное соглашение устанавливает обязательства концедента по выплате концессионеру платы концедента в базовом (предельном) размере – 7 416 643 746 рублей (без учета указанной ниже индексации). Часть платы концедента, подлежащая выплате в целях возмещения затрат концессионера в связи с осуществлением технического обслуживания и иных затрат концессионера на стадии эксплуатации объекта концессионного соглашения, связанных с исполнением концессионного соглашения (без учета налога на добавленную стоимость в составе таких затрат), в соответствующем году подлежит определению с учетом индексации с использованием индекса потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации за предыдущий год, опубликованного Федеральной службой государственной статистики. При этом в случае, если на момент направления концеденту заявления о предоставлении выплаты соответствующей части платы концедента соответствующий индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации за предыдущий год не опубликован, расчет текущей выплаты производится с учетом индекса за год, предшествующий предыдущему году. Соответствующая разница подлежит учету после опубликования индекса при направлении следующего заявления о предоставлении выплаты части платы концедента.

С учетом условий (ограничений и изъятий), установленных концессионным соглашением, концессионер принимает на себя обязательства по подготовке территории, необходимой для создания объекта концессионного

соглашения, в соответствии с концессионным соглашением в объеме, предусмотренном проектной документацией, за исключением обязательств концедента по оформлению прав концедента на земельный участок, подлежащий предоставлению концессионеру в соответствии с пунктом 8 настоящих основных условий в том объеме, который необходим для предоставления такого земельного участка концессионеру в соответствии с условиями концессионного соглашения, а также иных обязательств концедента при подготовке территории строительства, определенных в настоящем пункте.

Концедент обязан своими силами и за свой счет исполнить следующие обязательства, включая выполнение работ (услуг) при подготовке территории строительства:

снос расположенного на земельном участке нежилого здания (административно-учебного корпуса) с кадастровым номером 65:01:0601006:157 в течение 6 месяцев с даты заключения концессионного соглашения.

7. Концессионер обеспечивает создание объекта концессионного соглашения, соблюдение сроков его создания.

Концессионер с учетом условий (ограничений и изъятий), установленных концессионным соглашением, обязан обеспечить проектирование, включая подготовку и предоставление на согласование концеденту задания на проектирование, и обеспечение получения в отношении проектной документации положительного заключения государственной экспертизы, в том числе заключения о достоверности определения сметной стоимости строительства объекта концессионного соглашения, в соответствии с концессионным соглашением.

С учетом условий (ограничений и изъятий), установленных концессионным соглашением, концессионер обязан осуществлять использование (эксплуатацию) объекта концессионного соглашения, под которым понимается осуществление концессионером технического обслуживания объекта концессионного соглашения и образовательной деятельности по дополнительным образовательным программам с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения.

8. Концедент обязан предоставить концессионеру земельный участок с кадастровым номером 65:01:0601006:1670. Указанный земельный участок должен соответствовать условиям концессионного соглашения.

Земельный участок предоставляется концессионеру на срок, не превышающий срок действия концессионного соглашения, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации в аренду без проведения торгов на основании договора аренды земельного участка в течение 60 рабочих дней с даты заключения концессионного соглашения (срок заключения с концессионером договора аренды земельного участка).

Годовой размер арендной платы за земельный участок на весь срок действия концессионного соглашения определяется в соответствии с Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в

собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск» и предоставленные в аренду без торгов, а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы за земли на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденным решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 26.02.2020 № 159/8-20-6 (далее - Порядок) по следующей формуле:

$A = K_c \times C_t \times K_i$, где:

A - размер арендной платы за использование земельного участка, рублей;

K_c - кадастровая стоимость земельного участка, рублей;

C_t - ставка арендной платы, составляющая 6,7%;

K_i - коэффициент инфляции.

Все права, предоставленные концессионеру на основании договора аренды земельного участка, прекращаются в дату прекращения концессионного соглашения.

9. Концедент передает концессионеру объект концессионного соглашения во владение и пользование не позднее даты ввода объекта концессионного соглашения в эксплуатацию на основании акта приема-передачи объекта концессионного соглашения, который подлежит подписанию сторонами концессионного соглашения одновременно с актом об исполнении обязательств концессионера по созданию объекта концессионного соглашения.

Целью использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения является осуществление концессионером образовательной деятельности по дополнительным образовательным программам с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения.

Срок использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения начинается с даты ввода в эксплуатацию объекта концессионного соглашения и заканчивается в дату прекращения концессионного соглашения, за исключением срока осуществления технического обслуживания, который заканчивается в момент подписания сторонами акта передачи (возврата) объекта концессионного соглашения при прекращении концессионного соглашения.

10. Способом обеспечения исполнения обязательств концессионера по концессионному соглашению является банковская гарантия либо договор страхования ответственности, выданная (заключенный) иностранными или российскими банками или государственной корпорацией развития «ВЭБ.РФ» (со страховыми организациями) либо залог прав концессионера до договору банковского вклада (депозита), если на предоставление такого залога в качестве способа обеспечения обязательств концессионера по концессионному соглашению было получено согласование концедента.

Обеспечение исполнения обязательств по проектированию представляется и начинает действовать до начала выплаты капитального гранта концедентом, но не позднее 3 месяцев с даты заключения концессионного

соглашения, в форме банковской гарантии в размере 1 000 000 рублей. Указанная банковская гарантия (или несколько банковских гарантий, предоставляемых друг за другом, при соблюдении концессионером условий концессионного соглашения) действует до получения положительного заключения государственной экспертизы, в том числе заключения о достоверности (положительного заключения) определения сметной стоимости строительства объекта концессионного соглашения.

Обеспечение исполнения обязательств по строительству объекта концессионного соглашения представляется и начинает действовать не позднее подписания акта выполнения предварительных условий начала строительства в форме банковской гарантии в размере 65 165 529 рублей. Срок действия обеспечения исполнения обязательств по строительству объекта концессионного соглашения по указанной банковской гарантии (или нескольким банковским гарантиям при соблюдении концессионером условий концессионного соглашения) должен исчисляться с даты не позднее даты подписания сторонами акта выполнения предварительных условий начала строительства и оканчиваться не ранее истечения срока создания, увеличенного на 180 календарных дней.

Обеспечение исполнения обязательств на стадии эксплуатации представляется и начинает действовать не позднее ввода в эксплуатацию объекта концессионного соглашения в форме банковской гарантии в размере 3 000 000 рублей. Указанная банковская гарантия (или несколько банковских гарантий, предоставляемых друг за другом, при соблюдении концессионером условий концессионного соглашения) действует до даты прекращения концессионного соглашения.

Вместо предоставления указанных в настоящем пункте банковских гарантий концессионер в целях обеспечения исполнения своих обязательств по концессионному соглашению вправе заключить договоры страхования ответственности или по согласованию с концедентом обеспечить исполнение своих обязательств путем предоставления концеденту залога прав концессионера по договору банковского вклада (депозита). Такой залог должен соответствовать требованиям, аналогичным требованиям к банковской гарантии и договору страхования ответственности на соответствующем этапе с учетом особенностей, установленных законодательством для соответствующего способа обеспечения исполнения обязательств концессионера.

Договоры страхования ответственности на этапе проектирования и на этапе строительства, заключаемые концессионером в целях обеспечения исполнения обязательств по проектированию и строительству, соответственно, должны соответствовать требованиям о размере возмещения, сроках действия, сроках предоставления концеденту, основаниях и условиях продления, об обязанности поддержания в силе, аналогичным требованиям, установленным концессионным соглашением по отношению к банковской

гарантии на этапе проектирования и банковской гарантии на этапе строительства.

Договор страхования ответственности на этапе эксплуатации, заключаемый концессионером в целях обеспечения исполнения обязательств на стадии эксплуатации, должен заключаться на один год и предусматривать сумму страхового возмещения в размере не меньшем, чем 3 000 000 рублей.

К указанному в настоящем абзаце договору предъявляются требования о сроках предоставления концеденту, основаниях и условиях продления, об обязательности поддержания в силе, аналогичные требованиям, установленным концессионным соглашением по отношению к банковской гарантии на этапе эксплуатации.

Во избежание сомнений, предоставление концессионером банковской гарантии не исключает для него возможности по истечении ее срока в целях исполнения своей обязанности по предоставлению концеденту обеспечения исполнения обязательств по концессионному соглашению заключить договор страхования ответственности на соответствующих условиях или по согласованию с концедентом обеспечить исполнение своих обязательств по концессионному соглашению путем предоставления концеденту залога прав концессионера по договору банковского вклада (депозита) и наоборот.

11. В концессионное соглашение включается обязанность концедента выплатить концессионеру или при условии заключения соглашения, предусмотренного частью 4 статьи 5 Федерального закона «О концессионных соглашениях» и заключенного между концедентом, концессионером и кредитором (кредиторами) в соответствии с условиями концессионного соглашения (далее – прямое соглашение) (при его заключении), напрямую кредитору (кредиторам) с учетом положений бюджетного законодательства Российской Федерации сумму возмещения в случае досрочного расторжения концессионного соглашения.

Порядок возмещения расходов в случае досрочного расторжения концессионного соглашения определяется концессионным соглашением и прямым соглашением (в части, не противоречащей концессионному соглашению) в зависимости от оснований такого досрочного расторжения, с учетом фактически понесенных концессионером расходов на создание объекта концессионного соглашения.

12. Внесение изменений в концессионное соглашение осуществляется в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом «О концессионных соглашениях».

ПРИЛОЖЕНИЕ
к основным условиям
концессионного соглашения в
отношении финансирования,
проектирования, строительства и
эксплуатации объекта
образования
«Общеобразовательная школа на
1260 мест по адресу:
ул. Комсомольская,
г. Южно-Сахалинск, Сахалинской
области»

**ОПИСАНИЕ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ,
объекта концессионного соглашения в отношении финансирования,
проектирования, строительства и эксплуатации объекта образования
«Общеобразовательная школа на 1260 мест по адресу: ул. Комсомольская,
г. Южно-Сахалинск, Сахалинской области»**

1. Общие положения.

1.1 Объектом концессионного соглашения является недвижимое имущество, описание, в том числе технико-экономические показатели, которого приведены в разделе 2 настоящего Приложения, а также движимое имущество, описание которого приведено в разделе 3 настоящего Приложения.

1.2 Объект концессионного соглашения с учетом установленных концессионным соглашением требований по оснащению объекта концессионного соглашения движимым имуществом предназначен для осуществления образовательной деятельности по основным общеобразовательным программам и дополнительным образовательным программам.

2. Описание, в том числе технико-экономические показатели, недвижимого имущества объекта концессионного соглашения.

2.1. Недвижимое имущество должно соответствовать требованиям законодательства, в том числе требованиям федеральных государственных образовательных стандартов и иным федеральным и (или) региональным требованиям к соответствующим объектам недвижимого имущества, предназначенным для осуществления образовательной деятельности, а также концессионного соглашения и проектной документации.

2.2. В объект концессионного соглашения входит недвижимое имущество: Общеобразовательная школа на 1260 мест по адресу: ул. Комсомольская, г. Южно-Сахалинск, Сахалинской области.

Описание, в том числе технико-экономические показатели недвижимого имущества в объекте концессионного соглашения:

описание местоположения: Сахалинская область, городской округ город Южно-Сахалинск, город Южно-Сахалинск, улица Комсомольская;

проектная мощность: 1260 мест;

этажность: 3 этажа;

общая площадь: не менее 26 542 кв. м;

основные технические характеристики конструктивных решений и видов работ: конструктивная схема блоков рамно-связевая, представленная в виде железобетонного каркаса, вертикальных стен и горизонтальных монолитных дисков перекрытий.

2.3. Количество, перечень и площади основных помещений учебных классов, классов-кабинетов и иных помещений объекта концессионного соглашения должны соответствовать требованиям концессионного соглашения, проектной документации и нормативных документов.

3. Описание движимого имущества.

3.1. В объект концессионного соглашения входит движимое имущество, технологическое связанное с недвижимым имуществом, указанным в разделе 2 настоящего Приложения, и предназначенное для осуществления в соответствии с концессионным соглашением образовательной деятельности по основным общеобразовательным программам и дополнительным образовательным программам и соответствующее требованиям федеральных государственных образовательных стандартов и иным федеральным и (или) региональным требованиям к соответствующим объектам движимого имущества, предназначенным для осуществления образовательной деятельности, а также проектной документации.

3.2. В объект концессионного соглашения входит движимое имущество, в том числе средства обучения и воспитания в соответствии с правовыми актами Министерства просвещения Российской Федерации, утверждающими перечни средств обучения и воспитания, необходимых для реализации образовательных программ начального общего, основного общего и среднего общего образования, соответствующих современным условиям обучения, необходимое при оснащении общеобразовательных организаций в целях реализации мероприятий по содействию созданию в субъектах Российской Федерации (исходя из прогнозируемой потребности) новых мест в общеобразовательных организациях, критерии их формирования и требования к функциональному оснащению, а также норматив стоимости оснащения одного места обучающегося указанными средствами обучения и воспитания.