ПРОЕКТ

ПРАВИТЕЛЬСТВО ЕВРЕЙСКОЙ АВТОНОМНОЙ ОБЛАСТИ

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_

г. Биробиджан

О заключении концессионного соглашения о финансировании, проектировании, строительстве и эксплуатации объекта образования (общеобразовательная школа на 350 мест) в г. Облучье муниципального образования «Облученский муниципальный район» Еврейской автономной области

В соответствии со статьей 22, частью 4.10 статьи 37 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» правительство Еврейской автономной области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Заключить концессионное соглашение о финансировании, проектировании, строительстве и эксплуатации объекта образования (общеобразовательная школа на 350 мест) в г. Облучье муниципального образования «Облученский муниципальный район» Еврейской автономной области (далее - концессионное соглашение) с обществом с ограниченной ответственностью «Концессионная компания «Облучье» на условиях, предусмотренных в предложении о заключении концессионного соглашения, без проведения конкурса.

2. Утвердить прилагаемые основные условия концессионного соглашения.

3. Установить, что:

3.1. Общество с ограниченной ответственностью «Концессионная компания «Облучье» при заключении концессионного соглашения должно соответствовать требованиям, установленным пунктом 2 части 1 статьи 5 и частью 4.11 статьи 37 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях».

3.2. Полномочия концедента при заключении, исполнении, изменении концессионного соглашения от имени Еврейской автономной области осуществляет департамент образования Еврейской автономной области.

3.3. Отдельные права и обязанности концедента в части осуществления контроля за созданием концессионером объекта концессионного соглашения, согласования задания на проектирование, проектной документации и рабочей документации, подписания акта приемки объекта концессионного соглашения осуществляет от имени Еврейской автономной области департамент строительства и жилищно-коммунального хозяйства правительства Еврейской автономной области.

3.4. Отдельные права и обязанности концедента в части предоставления концессионеру на праве аренды земельных участков, находящихся в собственности Еврейской автономной области, необходимых для создания объекта концессионного соглашения и (или) предназначенных для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, в части предоставления концессионеру объекта концессионного соглашения, приема в государственную собственность Еврейской автономной области передаваемого концессионером концеденту по концессионному соглашению имущества, государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности концедента в отношении объекта концессионного соглашения осуществляет от имени Еврейской автономной области департамент по управлению государственным имуществом Еврейской автономной области.

4. Департаменту образования Еврейской автономной области:

- направить обществу с ограниченной ответственностью «Концессионная компания «Облучье» проект концессионного соглашения в срок, не превышающий пяти рабочих дней после принятия решения о заключении концессионного соглашения, для подписания;

- установить срок для подписания концессионного соглашения, не превышающий одного месяца.

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

Губернатор области Р.Э. Гольдштейн

УТВЕРЖДЕНЫ

постановлением правительства

Еврейской автономной области

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_

Основные условия

концессионного соглашения о финансировании, проектировании,

строительстве и эксплуатации объекта образования

(общеобразовательная школа на 350 мест) в г. Облучье муниципального образования «Облученский муниципальный район»

Еврейской автономной области

Концессионное соглашение о финансировании, проектировании, строительстве и эксплуатации объекта образования (общеобразовательная школа на 350 мест) в г. Облучье муниципального образования «Облученский муниципальный район» Еврейской автономной области (далее - соглашение) включает в себя следующие существенные условия:

1. Обязательства Концессионера по созданию объекта соглашения, соблюдению сроков создания:

1.1. Проектирование, включая подготовку и представление на согласование Концеденту задания на Проектирование, доработку проектной документации, переданной Концедентом (подготовку Проектной Документации), и обеспечение получения в отношении Проектной Документации положительного заключения Государственной Экспертизы, в том числе заключения о достоверности определения сметной стоимости строительства Объекта соглашения;

1.2. Получение и поддержание в силе необходимых разрешений (разрешения, согласования, допуски, одобрения, заключения, свидетельства, лицензии (включая разрешения, согласования и лицензии генерального подрядчика и любых иных третьих лиц, привлекаемых Концессионером в целях реализации соглашения) и иные документы, наличие которых необходимо в соответствии с законодательством для создания и (или) осуществления деятельности, предусмотренной соглашением, в том числе эксплуатации)

1.3. Подготовка территории строительства в соответствии с соглашением;

1.4. Создание объекта соглашения, его ввод в эксплуатацию.

2. Обязательства концессионера по осуществлению деятельности, предусмотренной концессионным соглашением:

2.1. Предоставление Банковских Гарантий или заключение Договоров Страхования Ответственности;

2.2. Выполнение предварительных условий финансового закрытия в соответствии с соглашением;

2.3. Предоставление необходимого страхового покрытия, предусмотренного соглашением;

2.4. Вложение инвестиций Концессионера на этапе создания в объеме и на условиях, предусмотренных соглашением;

2.5. Эксплуатация, включая техническое обслуживание и осуществление образовательной деятельности по дополнительным образовательным программам с использованием объекта соглашения (самостоятельно и (или) с привлечением привлеченных лиц);

2.6. Заключение с образовательной организацией договора об использовании объекта соглашения;

2.7. Доступ Концедента на объект соглашения в порядке, предусмотренном соглашением;

2.8. Направление Концеденту отчетности Концессионера в соответствии с соглашением;

2.9. Передача (возврат) объекта Соглашения Концеденту в период передачи на основании акта передачи (возврата) объекта соглашения.

3. Срок действия соглашения.

Срок действия соглашения составляет 10 лет с даты заключения соглашения.

4. Описание, в том числе технико-экономические показатели, объекта соглашения.

Объектом соглашения является объект образования по смыслу [пункта 14 части 1 статьи 4](consultantplus://offline/ref=5138D8C6100495A33C1FF30489522C60389437F8CF035B079EAB8F0FD93B14F72F973C7EF7F6CDD14FE272FB49899A1FF495D15529EE48A3NExEB) Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях».

В состав объекта соглашения входит недвижимое имущество, а также движимое имущество.

Объект соглашения предназначен для осуществления образовательной деятельности по основным общеобразовательным программам и дополнительным образовательным программам.

4.1. Описание и состав недвижимого имущества.

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 проектной документации.

В состав объекта соглашения входит недвижимое имущество - здание общеобразовательной школы на 350 учащихся (общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой).

Описание, в том числе технико-экономические показатели, здания общеобразовательной школы на 350 учащихся (общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой):

а) Описание:

Здание общеобразовательной школы на 350 мест (общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой) предназначено для учащихся первой, второй и третьей ступени обучения.

I ступень образования (1-4 класс);

II ступень образования (5-9 класс);

III ступень образования (10-11 класс).

Состав, количество и площади помещений в соответствии с действующими нормативными документами.

б) Технико-экономические показатели:

- Общая площадь здания – не менее 4800 кв. м;

- Количество этажей - 1 - 4 этажа.

- Количество учебных мест - не менее 350.

4.2. Описание и состав движимого имущества.

Движимое имущество должно соответствовать требованиям законодательства, в том числе 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.

Входящее в состав объекта соглашения движимое имущество в том числе должно отвечать действующим нормативным санитарно-гигиеническим требованиям, учебная мебель должна быть изготовлена из материалов безвредных для здоровья обучающихся, и соответствовать росту и возрасту обучающихся и требованиям эргономики, должно иметь документы об оценке (подтверждении) соответствия требованиям ТР ТС 025/2012. Технический регламент Таможенного союза. О безопасности мебельной продукции.

В состав объекта соглашения входит движимое имущество, необходимое для осуществления образовательной деятельности по основным общеобразовательным программам и дополнительным образовательным программам.

5. Срок передачи концессионеру объекта соглашения.

Концедент передает Концессионеру объект соглашения во владение и пользование с момента ввода в эксплуатацию объекта соглашения в целях осуществления Концессионером деятельности, предусмотренной соглашением, на основании акта приема-передачи объекта соглашения.

6. Порядок предоставления концессионеру земельных участков, предназначенных для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, и срок заключения с концессионером договоров аренды (субаренды) этих земельных участков, размер арендной платы (ставки арендной платы) за пользование земельным участком или земельными участками в течение срока действия соглашения.

6.1. Земельный участок предоставляется Концессионеру в соответствии с Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=5138D8C6100495A33C1FF30489522C6038943FF4CF045B079EAB8F0FD93B14F73D976472F5F7D0D448F724AA0FNDxFB) Российской Федерации в аренду без проведения торгов на основании договора аренды земельного участка в течение 20 рабочих дней с даты заключения соглашения (срок заключения с Концессионером договора аренды земельного участка).

На дату предоставления Концессионеру земельный участок должен соответствовать основным характеристикам земельного участка, указанным в соглашении.

6.2. Годовой размер арендной платы за земельный участок на весь срок действия соглашения рассчитывается на основании [постановления](consultantplus://offline/ref=5138D8C6100495A33C1FED099F3E766F3D9760FDC0015355C4F4D4528E321EA068D8652EB3A3C3D64EF726AD13DE971FNFx6B) правительства Еврейской автономной области от 28.12.2019 № 491-пп «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Еврейской автономной области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов» по следующей формуле:

А=Спм x K x S, где:

А - арендная плата за земельный участок (рублей в год);

Спм - ставка арендной платы;

K - размер коэффициента, учитывающего виды разрешенного использования, осуществляемые на арендуемом земельном участке;

S - площадь земельного участка.

7. Цели и срок использования (эксплуатации) объекта соглашения.

7.1. Целью эксплуатации является осуществление образовательной деятельности по дополнительным образовательным программам с использованием объекта соглашения.

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

8. Способы обеспечения исполнения Концессионером обязательств по соглашению, размеры предоставляемого обеспечения и срок, на который оно предоставляется.

8.1. Способом обеспечения исполнения обязательств Концессионера по соглашению является банковская гарантия либо договор страхования ответственности, выданные (заключенные) иностранными или российскими банками (со страховыми организациями), которые должны отвечать требованиям, установленным соглашением.

В качестве обеспечения исполнения обязательств по проектированию Концессионер предоставляет Концеденту банковскую гарантию в размере 1000000 (один миллион) рублей. Банковская гарантия действует до получения положительного заключения государственной экспертизы, в том числе заключения о достоверности (положительного заключения) определения сметной стоимости строительства объекта соглашения.

Не позднее подписания сторонами акта выполнения предварительных условий начала строительства Концессионер обязан предоставить Концеденту в качестве обеспечения исполнения обязательств по строительству банковскую гарантию в размере 11 210 703 (одиннадцать миллионов двести десять тысяч семьсот три) рубля. Банковская гарантия действует не менее срока создания, увеличенного на 180 (сто восемьдесят) календарных дней.

8.2. Вместо предоставления указанных в настоящем подразделе банковских гарантий Концессионер в целях обеспечения исполнения своих обязательств по соглашению вправе заключить договоры страхования ответственности.

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 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.

Договор страхования ответственности на стадии эксплуатации, заключаемый Концессионером в целях обеспечения исполнения обязательств на стадии эксплуатации, должен заключаться на один год и предусматривать сумму страхового возмещения в размере, указанном в соглашении.

9. Размер концессионной платы, форма, порядок и сроки ее внесения.

Концессионная плата выплачивается Концеденту на условиях, определенных Соглашением, но не ранее момента ввода в эксплуатацию.

Концессионная плата устанавливается в форме определенного в твердой сумме платежа, вносимого единовременно в областной бюджет.

Концессионер уплачивает Концессионную плату в течение 3 (трех) месяцев с момента ввода в эксплуатацию в размере 10000 (десять тысяч) рублей, в том числе НДС (20%) - 1666,67 (одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек.

10. Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного расторжения соглашения.

В случае досрочного прекращения соглашения по соглашению сторон сумма возмещения определяется соглашением сторон с учетом особенностей, установленных соглашением.

В случае досрочного прекращения соглашения Концедент обязан выплатить Концессионеру или в случаях, предусмотренных прямым соглашением, и с учетом требований законодательства напрямую Банку сумму возмещения в порядке, размере и на условиях, установленных соглашением.

11. Обязательства концедента и (или) концессионера по подготовке территории, необходимой для создания и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения и (или) для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением.

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 лесных 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.