Концессионное соглашение № 1

в отношении объекта дошкольного образования

г. Нефтеюганск 30 марта 2018 г.

Администрация города Нефтеюганска, действующая от имени муниципального образования город Нефтеюганск, в лице главы города Сергея Юрьевича Дегтярёва, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем Концедент, с одной стороны и общество с ограниченной ответственностью «Негосударственная дошкольная образовательная организация «УМНИЧКАв лице генерального директора Говоруха Любовь Леонидовны, действующей на основании Устава, именуемого в дальнейшем Концессионер, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 115-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О концессионных соглашениях» на основании постановления администрации города Нефтеюганска от 27.03.2018 №125-п «О заключении концессионного соглашения в отношении объекта дошкольного образования» по инициативе ООО НДОО «УМНИЧКА» и в целях обеспечения гарантированных законодательством Российской Федерации прав граждан на общедоступность дошкольного образования заключили настоящее концессионное соглашение (далее – Соглашение) о нижеследующем:

# **Предмет Соглашения.**

1. Концессионер в течение срока действия Соглашения обязуется:
   1. Осуществить реконструкцию нежилого строения в соответствии с проектной документацией Концедента, представляемой в порядке, предусмотренном пунктом 18 Соглашения, право собственности на которое принадлежит Концеденту:

- здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 4065 кв.м., инв. №71:134:001:005007730, лит.А, а1, а2, а3, а4, а5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округу-Югра, г.Нефтеюганск, мкр-н 13, здание 24 (далее – Объект соглашения).

Состав и описание Объекта соглашения приведены в Приложении №1 к Соглашению,

* 1. Осуществлять деятельность с использованием Объекта соглашения (далее – «Эксплуатация») по реализации основных программ дошкольного образования в установленном порядке и программам дополнительного образования в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации», присмотр и уход за воспитанниками,
  2. Осуществлять содержание, техническое обслуживание и ремонт Объекта соглашения (далее – «Содержание») с момента приема-передачи Объекта соглашения до его возврата Концеденту.

1. Под реконструкцией в рамках Соглашения в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 115-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О концессионных соглашениях» Стороны понимают выполнение мероприятий по переустройству, модернизации и замене морально устаревшего и физически изношенного оборудования новым более производительным оборудованием, иные мероприятия по улучшению характеристик и эксплуатационных свойств Объекта соглашения (далее также – работы, работы по реконструкции), перечень которых указан в [пункте 20 Соглашения](#модернизация).

3. Объектом соглашения является здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 4065 кв.м., инв. №71:134:001:005007730, лит.А, а1, а2, а3, а4, а5, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округу-Югра, г.Нефтеюганск, мкр-н 13, здание 24 (кадастровый номер 86:20:0000073:3979), площадь: 4065 кв.м. расположенное по адресу: Тюменская область, город Нефтеюганск, микрорайон 13, здание 24.

1. Право собственности на Объект соглашения принадлежит Концеденту на основании документа, подтверждающего право [собственности](file:///\\собственности), что подтверждается записью в едином государственном реестре недвижимости от 07.07.2015 №86-86/004-86/004/005/2015-287/2.
2. Концессионер за свой счёт организует мероприятия по получению лицензии на осуществление образовательной деятельности по основным программ дошкольного образования в установленном порядке и осуществляет с использованием Объекта соглашения образовательную деятельность по основным программам дошкольного образования, программам дополнительного образования, присмотр и уход за воспитанниками в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации», СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций», утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 15.05.2013 № 26.
3. Изменение целевого назначения Объекта соглашения, указанного [в пункте 1.2. Соглашения](#цель) не допускается.
4. Движимое имущество, которое создано и (или) приобретено Концессионером при осуществлении деятельности, предусмотренной Соглашением, и не входит в состав иного передаваемого Концедентом Концессионеру по Соглашению имущества, является собственностью Концессионера, если иное не установлено Соглашением. Недвижимое имущество, которое создано Концессионером с согласия Концедента при осуществлении деятельности, предусмотренной Соглашением, и не относится к Объекту соглашения, и не входит в состав иного передаваемого Концедентом Концессионеру по Соглашению имущества, подлежит передаче Концеденту в муниципальную собственность.

# **Обязательства Сторон**

1. В целях реализации Соглашения Концедент передаёт Концессионеру, а Концессионер обязуется принять Объект соглашения. Концедент гарантирует, что имущество передаётся Концессионеру свободным от прав третьих лиц и иных ограничении прав собственности Концедента на него.
2. Концедент обязуется передать Концессионеру, а Концессионер обязуется принять Объект соглашения, а так же права владения и пользования им, не позднее 30 (тридцать) рабочих дней с даты подписания Соглашения. Передача Объекта соглашения осуществляется по подписываемому Сторонами акту приёма–передачи, содержащему сведения о составе имущества, балансовой стоимости недвижимого имущества и остаточной стоимости недвижимого имущества. Обязанность Концедента по передаче имущества считается исполненной после принятия Объекта соглашения Концессионером и подписания Сторонами указанного акта приёма–передачи. Уклонение одной из Сторон от подписания указанного документа признается существенным нарушением Стороной обязанности по приему-передачи Объекта соглашения.
3. Стороны обязуются осуществлять действия, необходимые для государственной регистрации прав Концессионера на владение и пользование Объектом соглашения в качестве обременения права собственности Концедента в соответствии с действующим законодательством: составить акт приёма-передачи Объекта соглашения, совместно подать заявление в регистрирующий орган в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания Соглашения. Государственная регистрация обременения права собственности Концедента и иные сведения в органе государственной регистрации осуществляется за счет Концессионера.
4. Концессионер обязан заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры, необходимые для реконструкции, использования (Эксплуатации) и Содержания Объекта соглашения.
5. Концессионер обязан осуществить за свой счет страхование риска случайной гибели и случайного повреждения Объекта соглашения в пользу Концедента, выступающего выгодоприобретателем на срок до момента передачи Объекта соглашения Концеденту в порядке, предусмотренном [разделом VI Соглашения](#_VI._Порядок_передачи). Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта Соглашения в установленном порядке несет Концессионер с момента подписания акта приема–передачи и не менее чем 30 (тридцать) дней с даты прекращения действия Соглашения.

Требования к договору страхования:

1) Договор страхования должен быть заключен не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с момента заключения Соглашения и покрывать риски гибели и повреждения Объекта соглашения.

2) Минимальная сумма возмещения по такому договору страхования должна составлять не менее остаточной стоимости Объекта соглашения, указанной в приложении №1 к Соглашению.

3) Договор должен быть заключен сроком не менее чем на один год с последующим ежегодным продлением или заключением нового договора страхования.

4) Договор страхования и копии документов об оплате должны быть предоставлены Концеденту в пределах 20 (двадцати) дней с даты заключения и/или пролонгации договора.

5) Концессионер не вправе вносить какие-либо существенные изменения в условия любого договора страхования без предварительного согласия Концедента. В случае внесения (или намерения внести) страховщиком любого такого изменения Концессионер обязан немедленно уведомить об этом Концедента.

1. Концессионер обязан к началу эксплуатационной стадии (пункт 47 Соглашения) укомплектовать Объект соглашения для ведения образовательной деятельности в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации», СанПиН 2.4.1.3049-13 "Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций», утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 15.05.2013 № 26 и получить лицензию на осуществление образовательной деятельности.
2. Концедент принимает обязательства по выдаче направлений для зачисления детей в дошкольное образовательное учреждение, организованной на базе Объекта соглашения, в целях наполняемости Объекта соглашения, в соответствии с заявленной мощностью (количество детей - шестьсот пятнадцать) по основным программам дошкольного образования, с момента получения Концессионером разрешительной документации (лицензии на осуществление образовательной деятельности по основным программ дошкольного образования) и до прекращения действия Соглашения и/или до момента прекращения\отзыва лицензии, указанной [в пункте 5 Соглашения](#лицензия).

В случае если средняя наполняемость бюджетных образовательных организаций составляет менее 100 (ста) % (процентов), то Концедент обеспечивает наполняемость Объекта Соглашения, равную средней наполняемости в бюджетных образовательных организациях города Нефтеюганска.

1. По истечении срока окупаемости (17 лет с момента начала эксплуатационной стадии) обязательства Концедента по наполняемости Объекта соглашения, указанные в пункте 14 Соглашения, не учитываются в целях расчета недополученных доходов.
2. Родительская плата за содержание ребенка в образовательной учреждении, созданном в Объекте соглашения, не может быть выше установленной родительской платы за содержание в муниципальных бюджетных образовательных организациях дошкольного образования в городе Нефтеюганска.

# **Реконструкция Объекта Соглашения и объем инвестиций (Инвестиционная стадия).**

1. Датой начала инвестиционной стадии является дата подписания акта приема-передачи Объекта Соглашения и земельного участка, указанного в пункте 31 Соглашения. Датой окончания инвестиционной стадии является дата подписания акта приемки законченного реконструкцией объекта приемочной комиссией по форме согласно приложению 2.
2. Концедент обязуется:

- обеспечить Концессионеру необходимые условия для выполнения работ, в том числе принять необходимые меры по обеспечению свободного доступа Концессионера и уполномоченных лиц к Объекту соглашения;

- передать проектную документацию в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания Соглашении по акту приема-передачи проектной документацией;

- передать Объект соглашения и земельный участок, указанный [в пункте 32 Соглашения](#земельныйучасток) в установленные Соглашением сроки.

19. Концессионер обязан:

- обеспечить финансирование реконструкции Объекта соглашения за счет инвестиций Концессионера в соответствии с проектной документацией в размере, установленном [в пункте 21 Соглашения](#инвестиции);

- обеспечить выполнение работ и ввод в эксплуатацию Объекта соглашения, в порядке и в сроки, установленные Соглашении;

- предоставить обеспечение обязательств в порядке и на условиях, предусмотренных [разделом XII Соглашения](#_XII._Обеспечение_исполнения);

- предоставлять отчетность в порядке и на условиях, предусмотренных [пунктом 99 Соглашения](#отчет);

- в наиболее короткий возможный срок после даты заключения Соглашения направить проект Прямого соглашения, условия которого приведены в Приложении 6 к Соглашению, согласованный с потенциальными финансирующими организациями, который должен включать в себя основные условия согласно Приложению 6 к Соглашению, на согласование Концеденту. Концедент обязан в течение 60 (шестидесяти) календарных дней согласовать проект Прямого соглашения или представить свои обоснованные замечания. При этом, Концедент не вправе отказывать в согласовании пунктов Прямого соглашения, соответствующих Приложению 6 к Соглашению. В случае направления Концедентом замечаний к проекту Прямого соглашения Стороны обязаны незамедлительно провести переговоры с участием потенциальных финансирующих организаций в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты предоставления Концедентом своих замечаний Концессионеру. После переговоров Концессионер обязан предоставить в течение 10 (десяти) календарных дней проект Прямого соглашения с учетом урегулированных разногласий. Концедент обязан в течение 10 (десяти) календарных дней согласовать проект Прямого соглашения или представить свои обоснованные замечания. В случае отсутствия согласованного проекта Прямого соглашения в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты предоставления первого проекта Прямого соглашения Концессионером, считается, что между Сторонами возник Спор, подлежащий разрешению в порядке разрешения споров, предусмотренном Соглашением.

1. В период инвестиционной стадии Концессионер обязуется выполнить работы в соответствии с проектной документацией, предоставляемой Концедентом в установленном в Соглашении порядке. Объект Соглашения должен соответствовать СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций», утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 15.05.2013 № 26, пожарными, санитарно-техническими и иными нормами и правилами, действующие на момент ввода в эксплуатацию Объекта соглашения.

Концессионер обязан реконструировать Объект соглашения с обязательным проведением следующих мероприятий:

- Устройство новой приточно-вытяжной системы вентиляции с механическим и естественным побуждением с применением крышных вентиляторов;

- Устройство новой системы отопления с установкой индивидуального теплового пункта;

- Устройство нового внутреннего водоснабжения и канализации с установкой нового узла учета;

- Устройство новой системы электроснабжения с установкой нового вводного распределительно устройства;

- Устройство системы видеонаблюдения, связи;

- Замена сантехнического и иного инженерного оборудования;

- Замена лестничных маршей, площадок, эвакуационных выходов;

- Выполнение благоустройства территории, в т.ч. устройство площадок, замена ограждения территории, асфальтирование проездов.

В рамках вышеуказанных мероприятий Концессионер осуществляет модернизацию Объекта соглашения путем выполнения совокупности работ и комплекса мероприятий, предусматривающие изменение и обновление объемно-планировочного и архитектурного решений функционально устаревшего Объекта соглашения, используемых материалов, инженерного и технологического оборудования в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующими нормами, в том числе:

-создание эко-студии, отдельной мультипликационной студии, которые включает в себя переоборудование помещений с применением (монтажом) современных технологий, материалов, оборудования;

-создание соляной комнаты «Умка», которая включает в себя устройство «Искусственного Солнца», комплекса Галотерапии, комплекта оборудования, устройства солевого покрытия на стенах и полу, отделка помещения элементами дизайна;

-создание помещений (Центра) конструирования, робототехники и инженерии, экспереминтариума, которые включает в себя переоборудование помещений как с применением (монтажом) современных технологий и материалов, так и оснащение интерактивным, мультимедийным и информационным оборудованием;

-создание сенсорной комнаты, помещений (Центра) речевого развития и подготовки к школе, которые включает в себя отделку помещений новым декором и дизайном, оснащение интерактивным, мультимедийным и информационным оборудованием.

График выполнения работ установлен в Приложении 3 к Соглашению.

1. Концессионер обязан осуществить инвестиции в отношении Объекта Соглашения в объеме не менее 286 572 400 (двести восемьдесят шесть миллионов пятьсот семьдесят две тысячи четыреста) рублей в ценах 2017 года, в том числе: капитальные вложения – 239 427 000 рублей, вложения в оборотный капитал – 6 760 000 рублей, приобретение имущественного комплекса 40 385 400 рублей.

В состав инвестиций входят затраты Концессионера на выполнение работ в отношении Объекта соглашения в соответствии с требованиями к объектам, предназначенным для целей, предусмотренных Соглашением и проектной документацией, приобретение имущества, указанного [в пункте 20 Соглашения](#цель), в целях модернизации Объекта соглашения для осуществления деятельности, указанного в пункте 1.2 Соглашения.

1. Состав и размер инвестиций, направляемых на реконструкцию и/или укомплектование имущественного комплекса Объекта соглашения, могут быть изменены по соглашению Сторон.
2. При обнаружении Концессионером несоответствия проектной документации, предоставленной Концедентом, требованиям, установленным Соглашением, требованиям технических регламентов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а так же при выявлении нарушений в процессе выполнения строительно-монтажных работ на основании предписаний уполномоченных органов, осуществляющих технический надзор, или при обнаружении иных возможных неблагоприятных последствий выполнения работ или обстоятельств, делающих невозможным реконструкцию здания и ввод в эксплуатацию Объекта соглашения в сроки, установленные Соглашением, Концессионер обязуется немедленно предупредить об этом Концедента и на основании решения Концедента до момента внесения необходимых изменений в проектную документацию или осуществлению действий по устранению выявленных препятствий, приостановить работу по реконструкции Объекта соглашения.
3. В случае обнаружения какого-либо дефекта при выполнении строительно-монтажных работ одной Стороной она обязана уведомить об этом другую Сторону в максимально короткий срок, но не позднее 10 (десяти) дней после такого обнаружения.

Концедент имеет право потребовать от Концессионера устранения любых выявленных дефектов, если такие дефекты вызваны несоблюдением законодательства Российской Федерации и (или) Соглашения, и такие дефекты являются существенными. Указанное требование предъявляется путем направления Концессионеру предписания об устранении дефектов (далее – «предписание об устранении дефектов»). Предписание об устранении дефектов должно предусматривать разумный срок для устранения выявленных дефектов.

При досрочном расторжении Соглашения до начала эксплуатационной стадии в случае обнаружения дефекта строительно-монтажных работ, осуществлённых в рамках Соглашения в течение 5 лет после завершения работ на Объекте соглашения (далее – «Гарантийный срок»), Концессионер обязан самостоятельно произвести все необходимые действия по устранению такого дефекта, одновременно принимая все необходимые меры для того, чтобы такие действия не затрудняли и не являлись необоснованным препятствием для осуществления деятельности, предусмотренной Соглашением.

Гарантии качества результата работ распространяются, в том числе, на все составляющие работ, на все конструктивные элементы, инженерные системы, оборудование, переданное в период действия Соглашения.

Действие Гарантийного срока прерывается на всё время, на протяжении которого соответствующий Объект не мог использоваться (эксплуатироваться) вследствие дефектов и аварий, за которые отвечает Концессионер.

25. По соглашению Сторон проектная документация может быть изменена в ходе выполнения работ. Изменения, вносимые в проектную документацию в соответствии с законодательством Российский Федерации, вступают в силу с момента их утверждения Концедентом. Все изменения, вносимые в проектную документацию должны выполняться без ухудшения технико-экономических показателей и характеристик Объекта соглашения. Все затраты, связанные с необходимостью внесения изменений в проектно-сметную документацию и повторным проведением экспертиз проектно-сметной документации, возникающих в ходе производства работ лежат на Концессионере.

26. Концессионер вправе привлекать к выполнению работ по реконструкции Объекта соглашения третьих лиц, за действия которых он несет ответственность. Информацию о привлекаемых к выполнению работ организаций Концессионер предоставляет Концеденту в течение 10 (десяти) календарных дней после заключения соответствующих договоров. Информация должна содержать: номер и дата договора, предмет договора, контактные данные руководителя организации (или индивидуального предпринимателя), с которым заключен договор, контактные данные лица, ответственного за взаимодействие по договору.

1. В процессе исполнения Соглашения Стороны оформляют промежуточные акты о выполнении отдельных мероприятий в соответствии с Графиком выполнения работ (приложение 3) по ремонту Объекта соглашения.
2. Концессионер обязан обеспечить проведение мероприятий по вводу в эксплуатацию Объекта соглашения после проведения работ по реконструкции в соответствии с действующим законодательством.
3. По завершению Концессионером работ по реконструкции Объекта соглашения Концессионер, в течение 10 (десяти) рабочих дней после завершения работ по реконструкции Объекта соглашения направляет Концеденту акт приемки законченного реконструкцией объекта приемочной комиссией по форме согласно Приложению 2 с приложением документов, указанных в пункте 30 Соглашения, а Концедент в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения рассматривает указанный акт и подписывает его, либо в тот же срок направляет мотивированный отказ от подписания.
4. Акт приемки законченного реконструкцией объекта приемочной комиссией по форме согласно Приложению 2 Концессионером направляется Концеденту с приложением копий документов, подтверждающих сумму произведенных Концессионером инвестиций (акты о приемке выполненных работ (форма КС-2), справки о стоимости выполненных работ (форма КС-3), реестра затрат Концессионера и копий соответствующих платежных поручений Концессионера и иных документов, подтверждающих сумму произведенных инвестиций.

# **IV. Порядок предоставления Концессионеру земельного участка.**

31. Для целей реконструкции и эксплуатации Объекта соглашения Концедент в срок не более 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания Соглашения обязуется обеспечить предоставление Концессионеру в аренду земельного участка:

- описание которого приведено в [Приложении](#П3)  7 к Соглашению:

- который надлежащим образом сформирован, в частности, имеет надлежащую категорию и разрешенный вид использования, что позволяет использовать их для целей настоящего Соглашения, в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- в отношении которого произведен кадастровый учет;

- право собственности Концедента на которое должно быть зарегистрировано в установленном законом порядке.

32. Предоставление Концессионеру земельного участка, указанного в пункте 31 Соглашения осуществляется на основании подпункта 23 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ на срок действия Соглашения, установленный в пункте 79 Соглашения.

Акт приема-передачи земельного участка подписывается в дату заключения договора аренды земельного участка, если иные сроки не установлены требованиями федеральных органов, осуществляющих государственную регистрацию. Концессионер не обязан подписывать акт приема-передачи земельного участка, если земельный участок не отвечает требованиям договора аренды земельного участка.

34. Концессионер обязан:

-произвести за свой счет государственную регистрацию договора аренды земельного участка;

-надлежащим образом осуществлять обязательства, предусмотренные договором аренды земельного участка;

-использовать предоставленный ему земельный участок в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

35. Концессионер вправе:

- с согласия Концедента возводить на земельном участке, находящемся в собственности Концедента объекты недвижимого имущества, не входящие в состав Объекта соглашения. Для получения такого согласия Концессионер направляет Концеденту письменный запрос о предоставлении согласия в порядке, установленном Соглашением. Концедент в течение 30 (тридцати) дней направляет Концессионеру согласие или отказ в использовании земельного участка. Если в течение указанного срока отказ не получен, Концессионер вправе считать, что согласие на использование земельного участка под строительство получено.

36. Размер ежегодной арендной платы за пользование земельным участком рассчитывается согласно решению Думы города Нефтеюганска от 26.04.2017 №148-VI «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город Нефтеюганск, предоставленные в аренду без торгов», постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 07.08.2015 №249-п «Об утверждении результатов определения государственной кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ханты-Мансийского автономного округа-Югры и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры» (с изм. от 24.06.2016 № 221-п, от 12.08.2016 № 304-п, от 03.11.2016 № 436-п, от 16.12.2016 № 526-п, от 24.03.2017 № 110-п, от 15.09.2017 № 349-п).

37. Размер арендной платы рассчитывается по формуле:

А = (КС x С / 100) x Кп x Кпр, где:

А - годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.;

КС - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

С - ставка арендной платы

Кп - коэффициент переходного периода;

Ксп - коэффициент субъектов малого и среднего предпринимательства, устанавливается равным 0,5;

Кпр - коэффициент приоритета, устанавливается равным 0,5;

А= (34 738 778,14\*1/100)\*0,1\*0,5\*0,5= 8 684,69 руб.

38.Арендная плата за земельный участок вносится путем перечисления денежных средств ежеквартально до 10-го числа месяца, следующего за истекшим кварталом, при этом квартал считается равным трем календарным месяцам, отсчет кварталов ведется с начала календарного года;

ежеквартальный платеж за квартал, в котором земельный участок был передан, за исключением четвертого квартала, вносится до 10 числа первого месяца следующего квартала;

арендная плата за четвертый квартал календарного года вносится до 10 числа последнего месяца текущего календарного года.

39.Размер арендной платы, рассчитанный согласно пункте 37 Соглашения изменяется в одностороннем порядке на основании решения в следующих случаях:

в связи с изменением Порядка;

в связи с изменением категории земель;

в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

в связи с изменением разрешенного использования земельного участка.

40.Арендная плата в новом размере, установленная в соответствии с пунктом 39 Соглашения, уплачивается с первого числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором произошли такие изменения, если иной срок не установлен федеральными законами или иными нормативными правовыми актами.

41.Перерасчет размера арендной платы за земельный участок в связи с изменением его кадастровой стоимости арендодатель осуществляет с даты ее внесения в государственный кадастр недвижимости.

42.Арендная плата ежегодно изменяется в одностороннем порядке 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.

43.Размер арендной платы изменяется в бесспорно одностороннем порядке, уведомив об этом путём размещения этой информации в печатном средстве массовой информации определённом для опубликования муниципальных правовых актов города Нефтеюганска и на официальном сайте органов местного самоуправления города Нефтеюганска в сети Интернет.

44.В случае внесения изменений в Соглашение Стороны должны, если это необходимо, также незамедлительно внести соответствующие изменения в договор аренды земельного участка с тем, чтобы договор аренды земельного участка полностью соответствовал условиям Соглашения. В таком случае в разумный срок после внесения данных изменений в Соглашение Концедент должен предоставить Концессионеру все необходимые со стороны Концедента как арендодателя документы для государственной регистрации изменений в договор аренды земельного участка (в том числе, документы в отношении Концедента и земельных участков, включая документы кадастрового учета) и оказать Концессионеру необходимое содействие в государственной регистрации таких изменений. Концессионер обязан представить документы на государственную регистрацию изменений в договор аренды земельного участка не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Концедента всех документов, необходимых для государственной регистрации.

45.Прекращение Соглашения влечет прекращение договора аренды. Концессионер за свой счет обязан зарегистрировать прекращение договоров аренды. Концессионер обязан представить документы для государственной регистрации прекращения прав в отношении земельного участка не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Концедента всех документов, необходимых для государственной регистрации прекращения прав.

# **V. Владение, пользование и распоряжение Объектом Соглашения.**

46.С даты подписания акта приемки законченного реконструкцией Объекта соглашения Концессионер приобретает права владения и пользования Объектом соглашения для осуществления работ и дальнейшей Эксплуатации Объекта соглашения в соответствии с условиями Соглашения.

47.Концессионер обязан приступить к Эксплуатации Объекта соглашения в течение 6 месяцев с подписания акта приемки законченного реконструкцией Объекта соглашения.

48.Концессионер осуществляет в полном объёме и за свой счет мероприятия по уплате налогов, пошлин, других обязательных платежей в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации, иные выплаты в процессе осуществления деятельности в рамках Соглашения, предусмотренные федеральными законами и нормативными актами Российской Федерации.

49. Концессионер обязан осуществлять действия по поддержанию Объекта соглашения в исправном состоянии, производить за свой счет капитальный и текущий ремонт, нести расходы на содержание Объекта соглашения, осуществлять оснащение Объекта Соглашения всем необходимым оборудованием, иным движимым имуществом, нести коммунальные и эксплуатационные расходы.

50.Концессионер имеет право с письменного согласия Концедента передавать Объект соглашения, Концеденту, третьим лицам свои права и обязанности, предусмотренные Соглашением с момента ввода в эксплуатацию объекта в аренду/безвозмездное пользование третьим лицам на срок, не превышающий срок действия Соглашения, указанный в пункте 78 Соглашения, при условии соблюдения третьими лицами обязательств, предусмотренных пунктом 1.2 Соглашения.

Прекращение Соглашения является основанием для прекращения прав пользования третьих лиц Объектом соглашения.

51. Передача Концессионером в залог или отчуждение Объекта Соглашения не допускается.

52.Продукция (услуги) и доходы, получение Концессионером в результате осуществления деятельности по Соглашению, является собственностью Концессионера.

53 Концессионер вправе пользоваться на безвозмездной основе при соблюдении установленных Соглашением условий конфиденциальности исключительными правами на результаты интеллектуальной деятельности, полученными Концессионером за свой счет при исполнении Соглашения, в целях исполнения своих обязательств по Соглашению.

1. Концессионер обязан учитывать Объект Соглашения на своем балансе обособленно от своего имущества и производить соответствующее начисление амортизации.

# **VI. Порядок передачи Концессионером Концеденту Объекта Соглашения.**

55. Концессионер обязан передать Концеденту, а Концедент обязан принять Объект соглашения, а также земельный участок и всю документацию, разработанную Концессионером в срок, указанный в пункте 81 Соглашения. Передаваемый Концессионером Объект соглашения должен находиться в надлежащем состоянии, позволяющем осуществлять деятельность, указанную в пункте 1.2 Cоглашения, быть свободным от прав третьих лиц.

56. До передачи Объекта соглашения Концеденту Концессионер обязан за собственный счет убрать с Объекта соглашения все имущество, оборудование и материалы, которые не подлежат передаче Концеденту.

57.Передача Концессионером Концеденту Объекта cоглашения осуществляется по подписываемому Сторонам акту приема-передачи Объекта соглашения. Концессионер передает Концеденту документы, относящиеся к передаваемому Объекту соглашения одновременно с передачей Объекта соглашения Концеденту.

58. Не менее чем за 5 месяцев до окончания срока, указанного в пункте 81 Соглашения Стороны обеспечивают создание комиссии по оценке состояния Объекта соглашения и его подготовке к передаче Концеденту (далее – Передаточная комиссия), в состав которой должны входить равное количество уполномоченных представителей Концедента и Концессионера.

59. Передаточная комиссия должна установить:

- степень соответствия Объекта соглашения требованиям Соглашения;

- состав документов, относящихся к Объекту соглашения и подлежащих передаче Концеденту в соответствии с пунктом 55 Соглашения.

Заключение Передаточной комиссией оформляется протоколом и направляется участвующим в составе Передаточной комиссии Сторонам в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания такого протокола.

60. В случае если Передаточной комиссией будет установлено, что Объект соглашения не соответствует требованиям Соглашения, Концессионер в течение 20 (двадцати) рабочих дней после получения протокола, указанного в пункте 59 Соглашения, обязан предоставить Концеденту:

- предложения в отношении работ, выполнение которых необходимо для обеспечения соответствия Объекта Соглашения требованиями Соглашения на момент окончания срока действия Соглашения;

- план выполнения работ по передаче в течение оставшегося действия Соглашения, с описание видов работ, сроков и способов их выполнения.

61. В течение 20 (двадцати) календарных дней с момента получения от Концессионера информации, указанной в пункте 60 Соглашения, если иной срок не будет согласован Сторонами, Концедент вправе предоставить свои комментарии в отношении предложений Концессионера.

62. В случае согласования Концедентом предлагаемых работ и плана их выполнения, Концессионер обязан обеспечить выполнение работ с учетом установленных сроков за свой счет независимо от фактической стоимости работ.

63.В случае, если Стороны не согласуют предлагаемые работы и план их выполнения в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента получения Концедентом от Концессионера информации, спорные вопросы должны быть переданы на рассмотрение в судебном порядке.

64. В соответствии со сроками и условиями, установленными планом выполнения работ, Стороны осуществляют контрольную проверку Объекта соглашения с целью определения, соответствует ли Объект соглашения требованиям Соглашения и подписывают акт приема-передачи.

65. Если в рамках контрольной проверки будет установлено, что Объект соглашения не соответствует требованиям Соглашения, что отражено в акте приема-передачи, Концедент вправе провести работы по обеспечению соответствия Объекта соглашения требованиям к передаче с отнесением расходов на счет Концессионера путем удержания оставшихся платежей по Соглашению.

66. Обязанность Концессионера по передаче Объекта соглашения считается исполненной с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта соглашения, и государственной регистрации прекращения прав Концессионера на владении и пользование указанными объектами.

67. При уклонении Концедента от подписании акта приема-передачи в соответствии с пунктом 57 Соглашения, обязанность Концессионера по передачи Объекта Соглашения в срок, указанные в пункте 81 Соглашения, считается исполненной, если Концессионер осуществил все необходимые действия по передаче Объекта Соглашения в том числе указанные в пункте 62 Соглашения, а также действия по государственной регистрации прекращения прав Концессионера на владение и пользование Объектом соглашения и отсутствуют основания для отказа Концедента от подписания акта приема-передачи.

68. Прекращение прав Концессионера на владение и пользование Объектом соглашения подлежит государственной регистрации в установленной законодательством Российской Федерации порядке. Государственная регистрация прекращения указанных прав Концессионера осуществляется за счет Концессионера.

1. Стороны обязуются совершить действия, необходимые для прекращения указанных прав Концессионера в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписании акта приёма–передачи Объекта Соглашения. При этом Стороны обязуются осуществить следующие действия: направить уполномоченных представителей с необходимым комплектом документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации прекращения прав владения и пользования Концессионером Объектами соглашения.

# **VII. Порядок осуществления Концессионером деятельности по Соглашению (эксплуатационная стадия).**

1. Датой начала Эксплуатационной стадии является дата получения Концессионером лицензии в соответствии с пунктом 5 Соглашения. Датой завершения Эксплуатационной стадии является дата прекращения Соглашения.
2. Концессионер обязан осуществлять деятельность, указанную в пункте 1.2. Соглашения в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и санитарно-эпидемиологическими правилами, и нормативами, правилами пожарной и антитеррористической безопасности непрерывно и не прекращать (не приостанавливать) эту деятельность, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации, без согласия Концедента. При этом, Концессионер имеет право осуществлять деятельность, предусмотренную пунктом 5 Соглашения, своими силами и (или) с привлечением других лиц, соответствующих требованиями Федерального закона от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании».
3. Концессионер вправе с письменного согласия Концедента осуществлять иные виды деятельности, не запрещённые действующим законодательством с использованием Объекта Соглашения: организовывать творческие мастерские, лингвистические, психолого-педагогические и лечебно-оздоровительные центры, спортивно–оздоровительные секции, фестивали и конкурсы, соответствующие целевому назначению Объекта соглашения.
4. Концессионер обязан приступать к осуществлению деятельности, указанной в пункте 1.2. Соглашения, с момента получения разрешительной документации (лицензии на осуществление образовательной деятельности) и до окончания срока, указанного в пункте 78 Соглашения.

74. В период эксплуатационной стадии Концессионер обязуется:

- предоставлять отчетность в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 99 Соглашения;

- содержать Объект соглашения в порядке, предусмотренном техническими, санитарными, противопожарными, экологическими и иными обязательными правилами, и нормами;

- поддерживать в течение всего срока действия Соглашения Объект соглашения в исправном состоянии, производить за свой счет, в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, текущий и капитальный ремонт, а так же осуществлять иные мероприятия и нести расходы, связанные с содержанием Объекта в соответствии с установленными законодательством Российской Федерации санитарными и техническими требованиями и с учетом требований пункта 75 Соглашения;

- осуществлять охрану Объекта;

- по возможности в кратчайшие сроки реагировать на аварии или иные происшествия, принимать все меры для своевременного устранения последствий аварий или иных происшествий;

- незамедлительно принимать все необходимые меры и действия в случае аварии или иного происшествия, требующего закрытия Объекта.

75. Объект должен эксплуатироваться в соответствии с общими эксплуатационными требованиями в условиях нормальной эксплуатации, в том числе соблюдаться все действующие регламенты, методики, правила эксплуатации, в соответствии со сводом правил СП255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения», ведомственные строительные нормы ВСН58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения».

1. Совокупный доход Концессионера, получаемый в каждый год, начиная с месяца, следующего за месяцем получения лицензии в порядке, предусмотренным пунктом 5 Соглашения, состоит из следующих составляющих:
   * + 1. Субсидия на возмещение затрат (согласно виду деятельности, установленному в пункте 3 Соглашения);
       2. Целевые поступления, взимаемые с родителей (законных представителей) за присмотр и уход за детьми в частной образовательной организации, созданной на базе Объекта соглашения (с учетом требований пункта 16 Соглашения);
       3. Компенсационных платежей (при наличии).
       4. Коммерческая выручка от использования Объекта соглашения (согласно виду деятельности, установленному в пункте 3 Соглашения)

Компенсационные платежи рассчитываются исходя из стоимости среднемесячного содержания одного воспитанника из средств города в текущем финансовом году в дошкольном образовательном учреждении города Нефтеюганска численностью не менее 500 человек по формуле:

С = З \* количество воспитанников \* количество месяцев в году,

Где

С- сумма компенсационного платежа,

З среднемесячное содержание одного воспитанника из средств города в текущем финансовом году в дошкольном образовательном учреждении города Нефтеюганска численностью не менее 500 человек, рассчитываемого Департаментом образования администрации города Нефтеюганска.

Количество воспитанников определяется как разница между нормативной наполняемостью и фактической наполняемостью дошкольного учреждения, созданного на базе Объекта соглашения.

1. В целях выплаты компенсационных платежей Стороны составляют Акт по форме Приложения 5 к Соглашению.

# **VIII. Сроки по Соглашению.**

1. Соглашение вступает в силу со дня его подписания и действует в течение 30 (тридцати) лет с момента государственной регистрации прав Концессионера на владение и пользование Объектом соглашения, а в части обязанности, предусмотренных разделом VI Соглашения – до полного исполнения данных обязательств Сторонами.
2. Срок инвестиционной стадии Объекта соглашения составляет 15 (пятнадцать) месяцев с даты подписания актов приема-передачи Объекта соглашения и земельного участка, указанного в пункте 31 Соглашения. Инвестиционная стадия может быть досрочно прекращена по соглашению Сторон в случае досрочного исполнения обязательств Концессионера по реконструкции Объекта Соглашения и ввода Объекта Соглашения в эксплуатацию. Досрочное исполнение работ не является основанием для изменения сроков по Соглашению.
3. Срок эксплуатационной стадии Объекта Соглашения исчисляется с момента получения лицензии, указанной в пункте 5 Соглашения, до истечения 30 (тридцати) лет с момента подписания Соглашения.
4. Срок передачи Концессионером Концеденту Объекта Соглашения - в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента прекращения действия Соглашения.
5. Допускается корректировка промежуточных сроков, установленных Соглашением в случае:

– задержки вызванной обстоятельством непреодолимой силы;

- иных обстоятельств, относящимся к действиям Концедента, предусмотренных Соглашением в качестве основания для такого продления промежуточных сроков;

- нарушения Концедентом сроков исполнения обязанности, предусмотренной пунктами 9,31 Соглашения.

83. Срок действия Соглашения может быть продлен по основаниям, предусмотренным правительством Российской Федерации, но не более чем на пять лет, по соглашению Сторон на основании решения Концедента и по согласованию с антимонопольным органом.

В случае, если в установленных Соглашением случаях требуется продление срока действия Соглашения, Стороны обязаны, действуя добросовестно, приложить все усилия для получения такого согласия, в том числе получения согласования антимонопольного органа на такое продление срока.

# **IX.Плата по Соглашению.**

1. Концессионер обязан уплачивать Концеденту концессионную плату единовременно в безналичной форме на счет Концедента в размере 20 000 (двадцать тысяч) рублей с начала действия эксплуатационной стадии*.*
2. Концессионная плата уплачивается концессионером Концеденту ежегодно не позднее 20 числа первого месяца календарного года. В случае, если начало действия эксплуатационного периода приходится позднее 20 числа первого месяца календарного года, то Концессионер обязан уплатить концессионную плату не позднее 20 числа следующего месяца после начала эксплуатационной стадии.
3. Концессионная плата перечисляется Концеденту в местный бюджет путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный в Соглашении.
4. Если иное прямо не предусмотрено Соглашением, все затраты и расходы, возникающие в связи с исполнением Концессионером своих обязательств по Соглашению несет Концессионер.
5. Реквизиты Сторон приведены в Соглашении. В случае их изменения соответствующая Сторона должна незамедлительно письменно уведомить другую Сторону о таком изменении. При отсутствии такого уведомления осуществление платежа по платежным реквизитам, указанным в Соглашении, или ранее сообщенным в письменной форме и действующим на момент осуществления платежа, считается надлежаще исполненным.
6. В случае несвоевременной уплаты какой-либо суммы, причитающейся какой-либо Стороне по соглашению, на соответствующую сумму начисляются проценты в соответствии с положениями статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации в размере установленной Центральным банком Российской Федерации ключевой ставки банковского процента на дату осуществления платежа, которые рассчитываются за период просрочки с момента наступления срока платежа вплоть до даты осуществления платежа.

# **X.Порядок осуществления Концедентом контроля за соблюдением Концессионером условий Соглашения.**

1. Права и обязанности Концедента осуществляются уполномоченными им органами в соответствии с законодательством. Концедент уведомляет Концессионера об органах, уполномоченных осуществлять от его имени права и обязанности согласно Соглашению, в разумный срок до начала осуществления указанными органами возложенных на них полномочий согласно Соглашению.
2. Концедент (уполномоченный им орган) осуществляет контроль за соблюдением Концессионером условий Соглашения, в том числе:

- контроль исполнения обязательств по использованию и эксплуатации Объекта соглашения, осуществлению деятельности, указанной в пункте 1.2. Соглашения;

- осматривать земельный участок, включая все находящиеся на нем здания и сооружения, механизмы, оборудование, приборы и иные объекты, относящиеся к нему, равно как и любые объекты, связанные с Объектом соглашения;

- проверять сроки, установленные Соглашением в разделе VIII Соглашения;

- проверять документацию и иные сведения, связанные с исполнением Концессионером обязательств по Соглашению;

- осуществлять финансовый контроль реализации инвестиций в объеме, указанном в пункте 21 Соглашения;

- осуществлять контроль обеспечения соответствия технико-экономических показателей Объекта соглашения, установленным Соглашением технико-экономическим показателям.

92. Концедент имеет право на осуществление контроля за Созданием Объекта в любое время, предварительно письменно уведомив Концессионера о намерении провести мероприятия контроля, не позднее чем за 3 (три) дня до начала проведения мероприятий контроля.

93. При выявлении дефектов Концедент вправе выдавать предписание об устранении дефектов. Предписание об устранении дефектов имеет обязательную силу для Концессионера при условии, что оно не было оспорено Концессионером в соответствии с порядком разрешения споров, предусмотренным Соглашением, в течение 5 (пяти) дней со дня получения соответствующего предписания. Положения настоящего пункта не распространяются на предписания Государственного органа, осуществляющего государственный строительный надзор, который осуществляет выдачу предписаний Концессионеру в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1. Концессионер обязан обеспечить представителям уполномоченных органов Концедента, возможность осуществлять контроль за исполнением Концессионером условий Соглашения, беспрепятственный доступ к Объекту соглашения.
2. Концедент (уполномоченный им орган) имеет право запрашивать у Концессионера информацию об исполнении Концессионером обязательств по Соглашению по мере необходимости. Концессионер предоставляет запрашиваемую информацию в письменном виде в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты получения запроса. При предоставлении информации Концессионер не должен искажать информацию или предоставлять заведомо недостоверные сведения и несет ответственность за ошибки и неточности предоставленной информации.
3. Концедент (уполномоченный им орган) не вправе вмешиваться в осуществление хозяйственной деятельности Концессионера. Представители уполномоченных Концедентом органов не вправе разглашать полученные ими в ходе выполнения своих обязанностей в рамках Соглашения сведения, отнесённые к сведениям конфиденциального характера или являющиеся коммерческой тайной.
4. Результаты осуществления контроля за соблюдением Концессионером условий Соглашения оформляются Актом о результатах контроля. Акт о результатах контроля подлежит размещению Концедентом в течение пяти рабочих дней с даты составления данного акта на официальном сайте Концедента в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" Доступ к указанному акту обеспечивается в течение срока действия Соглашения и после дня окончания его срока действия в течение трех лет.
5. При обнаружении Концедентом (уполномоченными им органом) в ходе осуществления контроля за деятельностью Концессионера нарушений, которые могут существенно повлиять на соблюдение Концессионером условий Соглашения. Концедент обязан сообщить об этом Концессионеру в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты обнаружения указанных нарушений.
6. Концессионер обязан предоставлять отчеты в соответствии с законодательством Российской Федерации.

# **XI. Ответственность сторон.**

1. За неисполнение или ненадлежащие исполнение обязательств по Соглашению Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Соглашением.
2. Концессионер несет ответственность перед Концедентом за допущенное при реконструкции Объекта соглашения нарушение требований, установленных Соглашением, и (или) требований технических регламентов, проектной документации, иных обязательных требований к качеству реконструированного Объекта соглашения.
3. В случае если допущено нарушение требований, указанных в пункте 101 Соглашения Концедент вправе потребовать от Концессионера безвозмездного устранения такого нарушения в разумный срок в соответствии с гражданским и градостроительным законодательством.
4. В случае нарушения обязательств Концессионера, установленных Соглашением, Концедент обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с даты обнаружения нарушения направить Концессионеру в письменной форме требование безвозмездно устранить обнаруженное нарушение с указанием пункта Соглашения (приложения к Соглашению) и (или) документа, требования которых нарушены. При этом срок для устранения нарушения указывается Концедентом в письменном требовании с учётом его разумности и достаточности для устранения нарушения.
5. Концедент вправе потребовать от Концессионера возмещения причинённых Концеденту убытков, вызванных нарушением Концессионером требований, установленных Соглашением, и (или) требований технических регламентов, проектной документации, иных обязательных требований к качеству реконструированного Объекта соглашения, если эти нарушения не были устранены Концессионером в срок определённый Концедентом, за исключением случаев возникновения обстоятельств непреодолимой силы или действий (бездействий) Концедента, приведших к возникновению убытков.
6. В случае нарушения Концедентом условий Соглашения, Концессионер обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с даты обнаружения нарушения направить Концеденту в письменной форме требование устранить обнаруженное нарушение с указанием пункта Соглашения (приложения к Соглашению) и (или) документа, требования которых нарушены.
7. Концессионер вправе потребовать от Концедента возмещения причинённых Концессионеру убытков, вызванных нарушением Концедентом условий Соглашения, если эти нарушения не были устранены Концедентом в срок, не более 30 дней с момента получения требовании об устранении нарушений условия Соглашения, за исключением случаев возникновения обстоятельств непреодолимой силы или действий (бездействий) Концессионера, приведших к возникновению убытков.
8. Концессионер обязан уплатить Концеденту в местный бюджет:

– штраф в размере 100 000 (сто тысяч рублей) единовременно в случае нарушения сроков, осуществления реконструкции Объекта соглашения и ввода в эксплуатацию Объекта Соглашения предусмотренных пунктом 79 Соглашения более чем на 6 (шесть) месяцев, а также в случае нарушения сроков начала эксплуатационной стадии в соответствии с пунктом 47 Соглашения;

- штраф в размере 500 000 (пятьсот тысяч рублей) в случае нарушения исполнения обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной пункта 1.2. Соглашения, а именно: нарушение или изменение целевого назначения Объекта соглашения;

- штраф в размере равном сумме полугодового содержания Объекта Соглашения в случае досрочного отказа от исполнения Соглашения и / или расторжения Соглашения по инициативе/вине Концессионера в ценах на момент вступления в силу расторжения Соглашения;

- штраф в размере 100 000 (сто тысяч) рублей в случае намеренного предоставления недостоверной (неполной, искаженной, иным образом не соответствующей фактам) информации Концеденту;

- штраф в размере 100000 (сто тысяч) рублей в случае непредставления или несвоевременного представления Концеденту документов о страховании, предусмотренного пунктом 12 Соглашения.

108. В случае начисления Концедентом Концессионеру штрафа, установленного в пункте 107 Соглашения и (или) убытков, Концедент направляет Концессионеру требование оплатить штраф и (или) понесенные Концедентом убытки, с указанием порядка и сроков соответствующей оплаты, но не более 30 (тридцать) календарных дней со дня направления требования. В случае, если Концедент в добровольном порядке в установленный Концессионером срок не оплатил штраф и (или) убытки, Концедент вправе обратиться в суд с исковым заявлением о взыскании штрафа и/или убытков.

109.Концедент имеет право помимо штрафов, указанных в пункте 107 Соглашения на возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или не надлежащего исполнения Концессионером обязательств по Соглашению. Возмещение указанных убытков производится в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

110.Концессионер имеет право на возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Концедентом обязательств по Соглашению. Возмещение указанных убытков производится в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

1. Концедент обязан уплатить Концессионеру

- штраф в размере 20 000 (двадцати тысяч) рублей единовременно в случае нарушения срока передачи земельного участка Концессионеру;

- штраф в размере в размере 20 000 (двадцати тысяч) рублей в случае досрочного отказа от исполнения Соглашения и / или расторжения Соглашения по инициативе Концедента в период эксплуатационной стадии.

112. В случае обеспечения Концедентом наполняемости Объекта соглашения в эксплуатационный период менее 90 процентов от нормативной наполняемости, указанной в заключениях надзорных органов, полученных Концессионером в установленном порядке для осуществления деятельности, указанной в пункте 1.2. Соглашения, на протяжении свыше трех месяцев подряд Концедент обязан возместить недополученный доход Концессионера (инвестиционные убытки) на осуществление деятельности по образовательным программам дошкольного образования, начиная с четвертого месяца периода отсутствия нормативной наполняемости в течение года. Порядок и сроки возмещения недополученных доходов осуществляется в размере, указанном в пункте 76 Соглашения и в порядке, определенном в Приложении 4.

Возмещение недополученных доходов по окончании срока окупаемости (17 лет с момента начала эксплуатационной стадии) осуществляется в случае обеспечения Концедентом наполняемости Объекта соглашения менее 75 процентов от нормативной наполняемости, указанной в заключениях надзорных органов, полученных Концессионером в установленном порядке для осуществления деятельности, указанной в пункте 1.2. Соглашения.

113. Возмещение недополученных доходов, указанных в пункте 112 Соглашения, не осуществляется:

- в случае добровольного отказа родителей (законных представителей) от зачисления в дошкольное образовательное учреждение, организуемое на базе Объекта Соглашения;

- на разницу количества воспитанников, превышающих обязательства Концедента по наполняемости, указанной в пункте 14 Соглашения, и количества, указанного в нормативных документах, выданных надзорными органами в установленном порядке.

114.Концедент обязан возместить подтвержденные расходы Концессионера в случае досрочного расторжения Соглашения в период инвестиционной стадии и/или эксплуатационной стадии согласно Приложению 4 к Соглашению.

115. Концедент вправе при получении требования Концессионера по уплате штрафа, убытков рассмотреть требование в течение 3 (трех) рабочих дней и направить мотивированное возражение. В течение 30 (тридцати) дней с момента получения мотивированного возражения Стороны проводят консультации с целью согласования позиций и принятия совместного решения. В случае если путем консультаций достигнуть согласия не удалось Концессионер вправе обратиться с исковым заявлением в суд.

116. Сторона вправе не приступать к исполнению своих обязанностей по Соглашению или приостановить их исполнение в случае, когда нарушение другой Стороны своих обязанностей по Соглашению препятствует исполнению указанных обязанностей.

117. Штрафные санкции не применяются в отношении Сторон в случаях, когда Сторона освобождается от ответственности за соответствующее нарушение в соответствие с Соглашением.

118. Стороны несут взаимную имущественную ответственность в случае нарушения условий Соглашения в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 г. № 115–ФЗ «О концессионных соглашениях» и другими федеральными законами.

**XII. Обеспечение исполнения обязательств Концессионера.**

1. Концессионер обязан предоставить один из следующих видов обеспечения исполнения обязательств по Соглашению:

- предоставление безотзывной гарантии;

- передача концессионером Концеденту залог прав концессионера по договору банковского вклада (депозита);

- осуществление страхования риска ответственности концессионера за нарушение обязательств по Соглашению.

120. Обеспечение предоставляется Концессионером на весь период действия Соглашения в следующем порядке: за 5 (пять) рабочих дней до подписания Соглашения Концессионер обязан предоставить один из указанных выше видов обеспечения на срок не менее 12 месяцев со дня заключения Соглашения, далее, не менее чем за тридцать дней до окончания срока действия предоставленного обеспечения, из предусмотренных выше, на каждые следующие три года действия Соглашения вплоть до окончания срока действия.

121. В случае продления срока действия Соглашения Концессионер не позднее чем за 30 (тридцать) дней до истечения срока действия какого-либо Обеспечения, указанного в пункте 119 Соглашения обеспечивает предоставление Концеденту нового обеспечения в размере и на условиях, соответствующих Соглашению. В случае невыполнения Концессионером указанных условий Концедент вправе отказаться от продления срока действия Соглашения, а Концессионер не вправе в связи с этим требовать от Концедента выплаты какого-либо возмещения (компенсации) в связи с таким отказом.

122. В случае невыполнения Концессионером указанных в пункте 119 Соглашения условий Концедент вправе отказаться от исполнения Соглашения или расторгнуть Соглашение в одностороннем порядке, а Концессионер не вправе в связи с этим требовать от Концедента выплаты какого-либо возмещения (компенсации), штрафа, предусмотренного в пункте 111 Соглашения в связи с таким отказом или расторжением (за исключением расходов, указанных в пункте 114 Соглашения).

123. Размер предоставляемого обеспечения составляет 0,5 процента от обязательного объема инвестиции Концессионера, указанного в пункте 21 Соглашения.

124. При предоставлении документов, подтверждающих обеспечения исполнения обязательств по Соглашению, Концессионер обязан предоставить документы (копии, заверенные соответствующей организацией и Концессионером), подтверждающие выполнение Концессионером требований законодательства Российский Федерации в отношении банков, предоставляющих безотзывные банковские гарантии, банков в которых может быть открыты банковский вклад (депозит) Концессионера и в отношении страховых организаций, с которыми Концессионер может заключить договор страхования риска ответственности за нарушение обязательств по Соглашению (в зависимости от выбранного способа обеспечения исполнения обязательств по Соглашению).

125.. Концедент имеет право предъявить требования по обеспечению исполнения обязательств Концессионера, в том числе по возмещению убытков Концедента, уплате штрафов (неустойки, пеней), возмещению иных расходов Концедента, возникших вследствие неисполнения и (или) ненадлежащего и (или) несвоевременного исполнения Концессионером своих обязательств по Соглашению, в том числе обязательств Концессионера обеспечить соответствие Объекта соглашения требованиям по его передаче.

126. Требования к Концессионеру в отношении банков, предоставляющих безотзывные банковские гарантии, в отношении банков, в которых может быть открыт банковский вклад (депозит) Концессионера, права по которому могут передаваться Концессионером Концеденту в залог, и в отношении страховых организаций, с которыми Концессионер может заключить договора страхования риска ответственности за нарушение обязательств по Соглашению, установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июня 2009 года №495 «Об установлении требований к концессионеру в отношении банков , предоставляющих безотзывные банковские гарантии, банков , в которых может быть открыт банковский вклад (депозит) концессионера, права по которому могут передаваться концессионером концеденту в залог, и в отношении страховых организаций, в которыми концессионер может заключить договор страхования риска ответственности а нарушение обязательств по концессионному соглашению».

127. В случае, если по каким-либо причинам обеспечение исполнение обязательств Концессионера перестало быть действительным, закончило своё действие или иным образом перестало обеспечивать исполнение Концессионером своих обязательств по Соглашению., Концессионер обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней предоставить Концеденту иное (новое) надлежащее обеспечения исполнение обязательств.

128. В случае, если Концеденту стало известно о письменном заявлении об оспаривании с чьей-либо стороны обеспечения, представленного на момент заключения Соглашения, Концессионер обязуется в срок 30 (тридцать) календарных дней с даты предъявления требованиям Концедентом представить новое надлежащее обеспечение и (или) обоснование возражение в отношении оспаривания такого обеспечения исполнения обязательств.

# **XIII. Порядок взаимодействия Сторон при наступлении обстоятельств непреодолимой силы**

1. Сторона, не исполнившая или исполнившая не надлежащим образом свои обязательства по Соглашению, несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Соглашением, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств по Соглашению оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.
2. Сторона, нарушившая условие Соглашения в результате наступления обстоятельств непреодолимой силы, обязана в письменной форме уведомить другую Сторону:

- о наступлении указанных обстоятельств не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты их наступления и представить необходимые документальные подтверждения;

- о возобновлении исполнение своих обязательств по Соглашению.

1. Стороны обязаны предпринять все разумные меры для устранения последствий, причинных наступлением обстоятельств непреодолимой силы, послуживших препятствием к исполнению или надлежащему исполнению обязательств по Соглашению, а так же до устранение этих последствий предпринимать в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы все необходимые меры, соответствующие характеру последствий, наступлением обстоятельств непреодолимой силы, направленные на обеспечение надлежащего осуществления Концессионером деятельности, указанной в пункте 1.2 Соглашения.
2. Перечень конкретных действий в данном случае определяется по взаимному соглашению Сторон в зависимости от характера обстоятельств непреодолимой силы.
3. Доказательством наличия и продолжительности обстоятельств непреодолимой силы являются документы Торгово-промышленной палаты ХМАО-Югры.

# **XIV.Изменение Соглашения**.

1. Соглашение может быть изменено по соглашению сторон. Изменение Соглашения осуществляется в письменной форме в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005№ 115 «О концессионных соглашениях».
2. Основанием для изменения Соглашения является существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении Соглашения.
3. Концессионер имеет право передавать с согласия Концедента свои права и обязанности по Соглашению третьим лицам в период эксплуатационной стадии путем перемены лиц в обязательстве в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 115 «О концессионных соглашениях. Перемена лиц по Соглашению путем уступки требования или перевода долга допускается с согласия Концедента. Концессионер не вправе передавать в залог свои права по Соглашению. В случае перемены лиц по Соглашению не допускается внесение изменений в условия Соглашения, определяющие технические характеристики Объекта Соглашения.
4. Концедент обязан рассматривать требования Концессионера по изменению существенных условий Соглашения в случае, если реализация Соглашения стала невозможной в установленные в нем сроки в результате возникновения обстоятельств непреодолимой силы, в случаях существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении Соглашения, а также в случае, если вступившими в законную силу решениями суда или федерального антимонопольного органа установлена невозможность исполнения Концессионером или Концедентом установленных Соглашения обязательств вследствие решений, действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления и (или) их должностных лиц.

# **XV. Прекращение Соглашения.**

1. Соглашение прекращается:

а) по истечении срока действия;

б) по соглашению Сторон;

в) на основании судебного решения о его досрочном расторжении в связи с существенным нарушением одной из Сторон;

г) в случае его досрочного расторжения на основании решения органа местного самоуправления, если неисполнение или ненадлежащее исполнение Концессионером обязательств по Соглашению повлекло за собой причинение вреда жизни или здоровью людей либо имеется угроза причинения такого вреда.

1. Прекращение срока действия Соглашения не освобождает Стороны от обязанности возмещения неустойки, убытков и иной ответственности, установленной законодательством Российской Федерации и Соглашением.
2. Соглашение может быть расторгнуто досрочно на основании решения суда по требованию одной из Сторон в случае существенно нарушения другой Стороной условий Соглашения, существенного изменения обстоятельств, из которых Стороны исходили при его заключении, а так же по иным основаниям, предусмотренным федеральными законами и Соглашением.

140. К существенным нарушениям Концессионером условий Соглашения относятся:

а) нарушение установленного пунктом 79 Соглашения срока выполнения работ по реконструкции Объекта соглашения более чем на 6 (шесть) месяцев;

б) использование (эксплуатация) Объекта соглашения в целях, не установленных Соглашением, нарушение порядка использования (эксплуатации) Объекта Соглашения;

в) приводящее к причинению значительного ущерба Концеденту неисполнение Концессионером обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной Соглашением;

г) прекращение или приостановление Концессионером деятельности, предусмотренной Соглашением, без согласия Концедента, за исключением случаев, предусмотренных частью 3.7 статьи 13 Федерального закона от 21.07.2005 N 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», а также положениями иных нормативных правовых актов;

д) отсутствие лицензии на осуществление образовательной деятельности, полученной Концессионером или лицом, привлекаемым Концессионером для ведения образовательной деятельности в случае ее отзыва/ прекращения на срок более 6 месяцев.

Прекращения действия лицензии или отзыва лицензии на осуществление образовательной детальности Концессионера или третьих лиц, привлекаемых Концессионером для осуществления деятельности, указанной в пункте 1.2. Соглашения и отсутствие действий Концессионера по получению новой лицензии или продлению срока действия лицензии в течение 6 месяцев Стороны расценивают как досрочный отказ от исполнения Соглашения и / или расторжения Соглашения по инициативе Концессионера.

е) нарушение срока внесения концессионной платы, предусмотренной пунктами 84,85 Соглашения на срок более 6 месяцев.

ж) признание судом Концессионера банкротом (несостоятельным), за исключением случаев, если такое действие оспорено Концессионером в соответствии с законодательством Российской Федерации;

з) без предварительного согласия Концедента начат процесс реорганизации или ликвидации Концессионера;

и) нарушение Концессионером срока исполнения обязанности по предоставлению Концеденту обеспечения исполнения обязательств по Соглашению более чем на 30 (тридцать) дней;

к) нарушение Концессионером сроков исполнения обязанности по представлению Концеденту договоров страхования, предусмотренных пунктом 12 Соглашения, более чем на 30 (тридцать) дней;

л) Концессионер необоснованно уклоняется от заключения договоров аренды земельного участка путем неисполнения обязанностей, установленных разделом IV Соглашения;

м) прекращение договоров аренды Земельных участков в результате неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Концессионером своих обязательств по договорам аренды или по инициативе Концессионера;

н) нарушение Концессионером срока исполнения обязанности по подаче документов на государственную регистрацию права собственности Концедента и прав владения и пользования Концессионера имуществом, входящим в состав Объекта, более чем на 30 (тридцать) дней;

о) нарушение Концессионером срока начала эксплуатационной стадии более чем на 3 (три) месяца;

п) при осуществлении Эксплуатации Концессионер существенно нарушает Соглашение и (или) законодательство Российской Федерации и не исправляет такое нарушение в течение 10 (десяти) дней с даты получения уведомления от Концедента;

р) Концессионер передал свои права и (или) обязанности по Соглашению третьему лицу или создал условия для такой передачи без предварительного письменного согласия Концедента (за исключением случаев, предусмотренных Соглашением и(или) Прямым соглашением).

1. К существенным нарушениям Концедентом условий Соглашения

относится неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя Концедентом обязательств:

а) невыполнение в установленный срок обязанности по передаче

Концессионеру Объекта Соглашения и / или земельного участка, указанного в пункте 31 Соглашения;

б) передача Концессионеру Объекта соглашения, не соответствующего условиям Соглашения (в том числе описанию, технико-экономическим показателям, назначению объекта концессионного соглашения), в случае, если такое несоответствие выявлено в течение одного года с момента подписания сторонами концессионного соглашения акта приема-передачи Объекта Соглашения, не могло быть выявлено при его передаче Концессионеру и возникло по вине Концедента.

в) нарушение Концедентом сроков исполнения обязанности по заключению договоров аренды земельных участков более чем на 90 (девяносто) дней;

г) прекращение договора аренды земельного участка в результате нарушения или по инициативе Концедента и отсутствии действий Концедента по его возобновлению в течение 90 (девяноста) дней;

д) нарушение Концедентом каких-либо иных своих обязательств по Соглашению, если такое нарушение делает невозможным для Концессионера выполнить свои обязательства по Соглашению в течение 6 (шести) месяцев подряд.

1. В случае не достижения согласия между Сторонами по вопросу о размере подлежащих возмещению расходов, либо по иным вопросам, связанным с возмещением расходов, споры разрешаются в судебном порядке.
2. В случае досрочного расторжения Соглашения по вине Концессионера, Концедент имеет право требовать возмещение документально подтвержденных убытков, причиненных расторжением Соглашения.
3. Сторона, намеревающаяся прекратить Соглашение направляет другой Стороне письменное уведомление с требованием прекратить Соглашение (далее – «Заявление о прекращении»). В Заявлении о прекращении должны быть указаны:

- основание для прекращения Соглашения со ссылкой на положение Соглашения;

- разумный срок для устранения основания для прекращения в случае если устранение основания для прекращения Соглашения может быть осуществлено Стороной с согласия другой Стороны. Такой разумный срок определяется исходя из конкретных обстоятельств, но не может составлять менее 30 (тридцати) дней и более 3 (трех) месяцев;

- иные необходимые сведения.

1. Если Сторона устраняет основание прекращения Соглашения в течение срока, указанного в Заявлении о прекращении, то Заявление о прекращении считается отозванным, и исполнение Соглашения должно быть продолжено.
2. Если основание прекращения не устранено в срок, указанный в Заявлении о прекращении, то Соглашение может быть прекращено с учетом условий, предусмотренных Прямым соглашением.
3. Если устранение основания для прекращения Соглашения не может быть осуществлено Сторонами, то Соглашение может быть расторгнуто по соглашению Сторон.

148. Если Стороны одновременно направили друг другу Заявление о прекращении по разным основаниям, и ни одно из этих Заявлений о прекращении не отозвано в течение 5 (пяти) дней с даты вручения Заявления о прекращении, то считается, что между Сторонами возник Спор, подлежащий разрешению в Порядке разрешения споров. В целях исполнения положений настоящего пункта, считается, что Заявления о прекращении направлены одновременно, если это сделано в один и тот же день.

149. .В случае возникновения спора между Сторонами или какого-либо иного спора в связи с досрочным прекращением Соглашения, каждая Сторона обязана нести бремя доказывания при утверждении, что другая Сторона не исполняет обязательства по Соглашению, если только такой случай не предусмотрен законодательством Российской Федерации или Соглашением.

150. Порядок и условия возмещения расходов Концессионера, связанных с досрочным расторжением Соглашения, приведены в Приложении 4 к Соглашению.

1. Прекращение Соглашения влечет прекращение иных договоров, заключенных Концессионером в отношении Объекта Соглашения.

# **XVI. Разрешение споров**

1. Все споры и разногласия, которые могут возникать между Сторонами по Соглашению или в связи с ним, разрешаются путем переговоров.
2. В случае не достижения согласия в результате проведенных переговоров Сторона, заявляющая о существовании спора или разногласий по Соглашению, направляет в другую Сторону письменную претензию, ответ на которую должен быть представлен заявителю в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты ее получения. В случае если ответ не представлен в указанный срок, претензия считается принятой.
3. В случае не достижения Сторонами согласия споры, возникшие между Сторонами, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации по месту нахождения Концедента.

# **XVII. Размещение информации**

1. Соглашение может быть размещено на официальном сайте Концедента по согласованию Сторонами.

# **XVIII.Заключительное положение.**

1. Стороны обязаны своевременно предоставлять друг другу информацию и документацию необходимую для исполнения обязанностей по Соглашению, и незамедлительно уведомлять друг друга о наступлении существующих событий, способных повлиять на надлежащие исполнение указанных обязанностей.

157. Сторона, изменившая свое местонахождение, обязана сообщить об этом другой Стороне в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты такого изменения.

1. Соглашение составлено на русском языке в 3 подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из них один экземпляр предназначен для Концедента, второй экземпляр – для Концессионера и третий экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
2. Приложение и дополнительные соглашения к Соглашению, заключенные, как в момент подписания Соглашения, так и после вступления в силу Соглашения, являются его неотъемлемой частью. Приложения и дополнительные соглашения подписываются уполномоченными представителями Сторон.

# **XIX.Приложения**

Приложение 1 -Описание объекта имущества, его техническое состояние;

Приложение 2 - Форма акта приемки законченного реконструкцией объекта;

Приложение 3 - График выполнения работ;

Приложение 4 - Порядок и сроки возмещения расходов Концессионеров в случае досрочного расторжения концессионного соглашения;

Приложение 5 - Порядок возмещения недополученных доходов;

Приложение 6 - Требования к заключению прямого соглашения.

# **XX.Адрес, реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Концедент** | **Концессионер** |
| Администрация города Нефтеюганска | ООО НДО «УМНИЧКА» |
| 628309, г.Нефтеюганск, 2 мкр, 25 дом  Тел. 8(3463) 23 77 91, факс 22 93 76  ИНН 8604013215, КПП 860401001  Банковские реквизиты:  УФК по Ханты-Мансийскому  автономному округу- Югре  Департамент финансов  Администрации города Нефтеюганска  л/с 03040003001  ИНН/КПП 8604020830/860401001  р/с 40204810500000000046  в РКЦ Ханты-Мансийск г. Ханты-Мансийск  БИК 047162000 | 628301, г.Нефтеюганск, ул.Парковая, строение 7а  Тел. 8 929 24 51 216,  e-mail: 9292451216@list.ru  ИНН 8604067764, КПП 860401001  ОГРН 1178617014432  Банковские реквизиты:  Западно-Сибирский банк ПАО СБЕРБАНК России  р/с 40702810067170003538  к/с 30101810800000000651  БИК 047102651 |
| Глава города | Генеральный директор |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Ю.Дегтярев | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Л.Л.Говоруха |
| М.п.  «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года | М.п.  «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года |

Приложение 5

к концессионному соглашению

в отношении объекта дошкольного образования

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2018 №\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Порядок и сроки возмещения расходов Концессионера в случае досрочного расторжения концессионного соглашения (далее –Порядок).

1. В случае досрочного расторжения Соглашения по основаниям, предусмотренным Соглашением, Концессионер вправе потребовать от Концедента возмещения документально подтвержденных расходов на реконструкцию (модернизацию) Объекта Соглашения в соответствии с проектной документацией, а также расходов, связанных с оказанием услуг по реализации основных программ дошкольного образования в установленном порядке, и не возмещенных ему на момент досрочного расторжения Соглашения.

2. При досрочном прекращении Соглашения по основанию прекращения Соглашения, наступившему по вине Концедента (пункт 141 Соглашения), сумма возмещения рассчитывается по следующей формуле:

В=ИРф+ЭРф-Дф,

где:

ИРф – фактически произведенные, документально подтвержденные инвестиционные расходы Концессионера, включая расходы, связанные с привлечением и обслуживанием заемных средств, в том числе:

1) расходы на реконструкцию (модернизацию) Объекта соглашения, включая расходы по организации подготовки документов, необходимых для реализации проекта, понесенные Концессионером, капитализированные в виде активов, и в надлежащем порядке переданных в собственность Концедента, расходы по приобретению строительных материалов, необходимого оборудования, оплате услуг подрядных организаций за выполненные работы и иных расходов, предусмотренных в проектной документации, а также расходы на обслуживание заемного финансирования в инвестиционный период на дату прекращения Соглашения, но не более сметной стоимости реконструкции Объекта соглашения в соответствии с проектной документацией, с учетом индекса-дефлятора на инвестиции в основной капитал. Указанный Индекс-дефлятор на инвестиции в основной капитал учитывается только в инвестиционный период;

2) расходы на приобретение движимого и недвижимого имущества, используемого и (или) предназначенного для осуществления деятельности, указанной в пункте 1.2. Соглашения, приобретенного в соответствии с условиями Соглашения по согласованию с Концедентом, и переданного в собственность Концеденту в соответствии с условиями Соглашения.

3) сумма затрат, связанных с досрочным прекращением соглашения, включая (но не ограничиваясь): штрафные санкции за досрочное прекращение договоров, связанных с исполнением Соглашения, выходные пособия сотрудникам Концессионера и связанные с ним налоговые отчисления и отчисления во внебюджетные фонды, но не более 2% (двух процентов) от сметной стоимости реконструкции Объекта соглашения в соответствии с проектной документацией.

ЭРф – фактически произведенные, документально подтвержденные совокупные эксплуатационные расходы Концессионера за весь период эксплуатации Объекта Соглашения до даты расторжения Соглашения, включая расходы, связанные с привлечением и обслуживанием заемных средств, в том числе:

1) расходы на заработную плату управленческого персонала Концессионера, сопутствующие налоги, коммунальные расходы, расходы связи, транспортные и командировочные расходы и иные расходы, связанные с осуществлением управления и администрирования деятельности Концессионера, но не более 2% (двух процентов) от сметной стоимости реконструкции Объекта соглашения в соответствии с проектной документацией;

2) расходы на проведение технической экспертизы соответствия имущества, передаваемого Концессионеру, в соответствие с требованиями Концессионного соглашения;

3) прямые расходы на оказание услуг по дошкольному образованию в рамках осуществления Концессионером деятельности, предусмотренной Соглашением;

4) расходы по ремонту и содержанию Объекта соглашения;

5) расходы по обслуживанию займов, кредитов и иных привлеченных средств, необходимых для осуществления деятельности, предусмотренной Соглашением.

Дф – фактически полученные Концессионером или подлежащие получению на дату расторжения Концессионного соглашения документально подтвержденные доходы от эксплуатации Объекта соглашения в виде выручки от оказания услуг по дошкольному и дополнительному образованию детей, присмотру и уходу за воспитанниками, а также в виде Субсидий Концедента, полученных Концессионером в связи с реализацией Соглашения.

3. При досрочном прекращении Соглашения по основанию прекращения Соглашения, наступившему по вине Концессионера (пункт 140 Соглашения), сумма возмещения рассчитывается по следующей формуле:

В=ИРф+ЭРф-Дф,

где:

ИРф – фактически произведенные, документально подтвержденные инвестиционные расходы Концессионера, в том числе:

1) расходы на реконструкцию (модернизацию) Объекта соглашения, включая расходы по организации подготовки документов, необходимых для реализации проекта, понесенные Концессионером, капитализированные в виде активов, и в надлежащем порядке переданных в собственность Концедента, расходы по приобретению строительных материалов, необходимого оборудования, оплате услуг подрядных организаций за выполненные работы и иных расходов, предусмотренных в проектной документации, но не более сметной стоимости реконструкции Объекта соглашения в соответствии с проектной документацией, с учетом индекса-дефлятора на инвестиции в основной капитал. Указанный Индекс-дефлятор на инвестиции в основной капитал учитывается только в инвестиционный период;

2) расходы на приобретение движимого и недвижимого имущества, используемого и (или) предназначенного для осуществления деятельности, указанной в пункте 1.2. Соглашения, приобретенного в соответствии с условиями Соглашения по согласованию с Концедентом, и переданного в собственность Концеденту в соответствии с условиями Соглашения.

ЭРф – фактически произведенные, документально подтвержденные совокупные эксплуатационные расходы Концессионера за весь период эксплуатации Объекта Соглашения до даты расторжения Соглашения, включая расходы, в том числе:

1) прямые расходы на оказание услуг по дошкольному образованию в рамках осуществления Концессионером деятельности, предусмотренной Соглашением;

2) расходы по ремонту и содержанию Объекта соглашения, согласованные с Концедентом и выполненные до момента передачи Объекта соглашения;

Дф – фактически полученные Концессионером или подлежащие получению на дату расторжения Концессионного соглашения документально подтвержденные доходы от эксплуатации Объекта соглашения в виде выручки от оказания услуг по дошкольному и дополнительному образованию детей, присмотру и уходу за воспитанниками, а также в виде Субсидий Концедента, полученных Концессионером в связи с реализацией Соглашения.

4. При досрочном прекращении Соглашения при наступлении обстоятельств непреодолимой силы или по иным основаниям, не связанным с неисполнением условий Соглашения, сумма возмещения рассчитывается по формуле:

В=ИРф+ЭРф-Дф,

где ИРф - фактически произведенные, документально подтвержденные инвестиционные расходы Концессионера, в том числе:

сумма фактически понесенных и документально подтвержденных затрат на реконструкцию Объекта соглашения, а также на обслуживание заемного финансирования на дату прекращения Соглашения, но не более сметной стоимости реконструкции Объекта соглашения в соответствии с проектной документацией, с учетом Индекса-дефлятора на инвестиции в основной капитал. Указанный Индекс-дефлятор на инвестиции в основной капитал учитывается только в период Создания Объекта Соглашения;

Эрф - сумма затрат, связанных с досрочным прекращением соглашения, включая (но не ограничиваясь): штрафные санкции за досрочное прекращение договоров, связанных с исполнением Соглашения, выходные пособия сотрудникам Концессионера и связанные с ним налоговые отчисления и отчисления во внебюджетные фонды, но не более 1% (одного процента) от сметной стоимости реконструкции Объекта соглашения в соответствии с проектной документацией.

5. Сумма возмещения, рассчитанная в соответствии с Порядком, должна быть увеличена на суммы НДС и иных налогов, подлежащих уплате Концессионером в соответствии с законодательством Российской Федерации в связи с получением такой суммы возмещения.

6. Порядок осуществления расчетов:

6.1. Концессионер в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента расторжения Соглашения направляет Концеденту экономически обоснованное и документально подтвержденное требование о возмещении Концедентом расходов Концессионера.

6.2. Концедент в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения требования Концессионера направляет Концессионеру уведомление с указанием на одно из следующих решений Концедента:

1.о полной компенсации расходов Концессионера;

2.о частичной компенсации расходов Концессионера;

3.об отказе в компенсации расходов Концессионера.

Уведомление о частичной компенсации расходов Концессионера либо об отказе в компенсации расходов Концессионера должно быть мотивированным.

6.3. В случае если в течение указанного срока Концедент не направил уведомление Концессионеру, считается, что Концедент согласился с требованием Концессионера и принял решение о полной компенсации расходов Концессионера.

6.4. В случае принятия решения о частичной компенсации расходов Концессионера или об отказе в компенсации таких расходов, разногласия Сторон решаются путем проведения совместных совещаний (переговоров) Концедента и Концессионера. Срок, в течение которого проводятся такие совещания (переговоры), не может превышать 3 (трех) месяцев с момента расторжения Соглашения.

6.5. Возмещение расходов производится Концедентом за счет средств местного бюджета в течение 3 (трех) лет с момента расторжения Соглашения. Форму и периодичность возмещения расходов Стороны согласовывают путем проведения совместных совещаний (переговоров) Концедента и Концессионера. Срок, в течение которого проводятся такие совещания (переговоры), не может превышать 3 (трех) месяцев с момента расторжения Соглашения.

6.6. В случае недостижения взаимного согласия в ходе совместных совещаний спор подлежит разрешению в судебном порядке.

Приложение 6

к концессионному соглашению в отношении объекта дошкольного образования от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2018 №\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Форма*

**АКТ О РАЗМЕРЕ ВЫПАДАЮЩИХ ДОХОДОВ КОНЦЕССИОНЕРА**

г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_г.

В соответствии с Концессионным соглашением от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_г. (далее – *«Соглашение»*), заключенного между Администрацией города Нефтеюганска, действующей от имени муниципального образования город Нефтеюганск, в лице главы города \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем Концедент, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемого в дальнейшем Концессионер, с другой стороны, от имени которого выступает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице Директора Департамента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее совместно именуемые Стороны, а по отдельности – Сторона составили и подписали настоящий Акт о размере выпадающих доходов Концессионера.

Подписывая настоящий Акт о размере выпадающих доходов Концессионера Стороны подтверждают, что насколько им известно за предыдущий год исполнения Соглашения:

* размер выпадающих доходов Концессионера в \_\_\_\_\_ году составил \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тыс. руб.;
* сумма штрафных неустоек учтенных в расчете Компенсационного платежа составила \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тыс. руб.

Все термины и определения, используемые в настоящем Акте о размере выпадающих доходов Концессионера, с заглавной буквы имеют значение, указанное в Приложение №1 к Соглашению (Термины и определения), если настоящим Актом о размере выпадающих доходов Концессионера не установлено иное.

Настоящий Акт о размере выпадающих доходов Концессионера составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

|  |  |
| --- | --- |
| [подпись]  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Имя:  Должность:  от имени  [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] | [подпись]  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Имя:  Должность:  от имени  [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] |

Приложение 7

к концессионному соглашению в отношении объекта дошкольного образования

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2018 №\_\_\_\_

**ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ПРЯМОГО СОГЛАШЕНИЯ**

В настоящем Приложении приводятся основные условия Прямого соглашения, на основе которых (без ограничения возможности включения иных условий) Концессионер обязан подготовить Прямое соглашение в соответствии с пунктом 13.2 Соглашения.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **1. Общие положения** | | | |
| 1.1 | **Стороны** | Сторонами Прямого соглашения являются:   1. Концедент; 2. Концессионер; 3. Финансирующие организации; и 4. лицо, уполномоченное Финансирующими организациями действовать в качестве представителя Финансирующих организаций для целей выполнения от их имени и в их интересах действий, предусмотренных Прямым соглашением (далее - *«Агент»).*   Если Концессионер заключает Соглашения о финансировании только с одной Финансирующей организацией, то Агент не назначается и не является стороной Прямого соглашения, и в этом случае далее по тексту слово «Агент» подлежит замене на слово «Финансирующая организация». |
| 1.2 | Предмет соглашения | Предметом Прямого соглашения являются порядок и процедуры взаимодействия сторон Прямого соглашения при реализации Проекта в случаях и на условиях, определенных в пунктах 2-7 ниже и в Прямом соглашении. |
| **2. Возможность передачи контроля над Объектом** | | |
| 2.1 | Контроль над Объектом | В случаях, указанных в пунктах 3.1 и 3.2 настоящего Приложения, Финансирующие организации вправе осуществить действия, указанные в пункте 2.2 ниже, с целью получения дополнительных возможностей влиять на ход исполнения Соглашения (далее - «Передача контроля»). |
| 2.2 | Выбор Агентом способа Передачи контроля | Передача Контроля осуществляется одним из следующих способов по выбору Агента:   1. Уступкой; 2. Передачей акций (долей участия) в уставном капитале Концессионера. |
| 2.3 | Согласование Замещающего лица | Порядок согласования с Концедентом лица, предложенного Агентом в качестве Замещающего лица, определяется Прямым соглашением.  Основания для отказа в согласовании Замещающего лица должны быть установлены с учетом принципов разумности и добросовестности и включать, в том числе, следующие основания:   1. Замещающее лицо не соответствует требованиям Закона о концессионных соглашениях к Концессионеру; 2. Замещающее лицо не соответствует требованиям к Заявителям, установленным в Конкурсной документации; 3. Замещающее лицо не обладает правоспособностью для получения и исполнения прав и обязанностей Концессионера по Соглашению. |
| **3. Порядок передачи контроля над Объектом** | | |
| 3.1 | Основания для прекращения Соглашения, в том числе по вине Концессионера | В случае если:   1. какое-либо из оснований прекращения Соглашения, указанных в пункте 140 Соглашения (прекращение по вине Концессионера), наступило, Концедент направил Заявление о прекращении в соответствии с пунктом 144 Соглашения, и соответствующее основание прекращения не было устранено Концессионером в соответствии с Соглашением в течение установленного срока; или 2. Концедент намерен обратиться в арбитражный суд с требованием о расторжении Соглашения по иным основаниям, чем в пункте (а) выше, или 3. Концедент намерен прекратить Соглашение каким- либо иным способом (кроме случаев, указанных пунктах (а) и (b) выше), в том числе путем заявления требования о признании Соглашения недействительным, Концедент уведомляет об этом Агента в порядке и сроки, установленные Прямым Соглашением.   В уведомлении Концедента должны быть указаны неисполненные денежные и неденежные обязательства Концессионера перед Концедентом и иные сведения, установленные в Прямом соглашении.  После получения указанного уведомления Концедента Агент вправе воспользоваться правами по Передаче контроля. |
| 3.2 | Неисполнение Концессионером обязательств по Соглашению о финансировании | В случае неисполнения Концессионером обязательств по Соглашеням о финансировании Агент уведомляет об этом Концедента в порядке и сроки, установленные Прямым Соглашением.  В этом случае Концедент должен сообщить Агенту информацию о неисполненных денежных и неденежных обязательств Концессионера перед Концедентом и иные сведения, указанные в Прямом соглашении, а Агент вправе воспользоваться правами по Передаче контроля. |
| 3.3 | План устранения нарушений | В случае, указанном в пункте 3.1 выше, стороны Прямого соглашения согласовывают План устранения нарушений Соглашения в порядке, предусмотренном Прямым соглашением, и после согласования такой план заменяет действия Сторон, направленные на устранение основания для прекращения, установленные пунктом 140 Соглашения. |
| 3.4 | Приостановление права на расторжение | В течение всего периода Передачи контроля, как он будет определен Прямым соглашением, Концедент и Концессионер обязуются не предъявлять требования, в том числе в Арбитраж, о расторжении Соглашения, иных договоров заключенных в отношение Объекта Соглашения, а равно не совершать какие-либо иные действия, направленные на их расторжение, без предварительного письменного согласия Агента. |
| **4. Возмещение при расторжении Соглашения** | | |
| 4.1 | Возмещение в случае  досрочного  прекращения | Концедент обязуется и подтверждает, что при прекращении Соглашения по любому основанию с учетом Срока окупаемости инвестиций Концессионера, составляющего \_\_ лет *[устанавливается на основании Конкурсного Предложения победителя Конкурса на право заключения Соглашения]*, Концедент обязан выплатить сумму возмещения согласно [Приложению №6](#П6) к Соглашению.  Условия Прямого соглашения должны включать положение о порядке взаимодействия Сторон Прямого соглашения при досрочном прекращении Соглашения, основания для предоставления компенсаций, размеры компенсаций с учетом положений Соглашения и порядок их расчета, условия уменьшения и (или) ограничения выплаты. |
| 4.2 | Согласие  Концедента в отношении порядка выплат | Концедент соглашается, что до выплаты суммы возмещения согласно [Приложению №6](#П6) к Соглашению в полном объеме платежи, подлежащие уплате Концессионеру со стороны Концедента в случае досрочного прекращения, будут производится напрямую Агенту в случаях и в порядке, которые будут определены в Прямом соглашении. Концессионер признает и подтверждает, что уплата Концедетом указанных сумм Агенту будет являться надлежащим исполнением обязательств Концедентом по Соглашению. |
| **5. Обеспечение** | | |
| 5.1 | Согласие  Концедента на  обеспечительные  средства | Концедент выражает свое согласие в отношении создания и действительности следующих обеспечительных средств:   1. залог долей участия в уставном капитале Концессионера в пользу Финансирующих организаций; 2. залог (долей, акций) по договору залога акций (долей участия); 3. Уступка в соответствии с Прямым соглашением; 4. залог банковских счетов Концессионера; 5. иные обеспечительные средства, предусмотренные Прямым соглашением, к которым, в частности, могут относиться, договор залога движимого имущества, соглашения со страховщиками и т.п. |
| **6. Предоставление информации** | | |
| 6.1 | Обязанности Агента | Агент обязан своевременно в сроки, указанные в Прямом Соглашении, сообщать Концеденту:   1. о предъявлении Концессионеру требований досрочного возврата кредита и (или) иных денежных средств, предоставленных Концессионеру на возвратной основе, по Соглашениям о финансировании и реализации других своих прав в связи с этим в соответствии с каким-либо Соглашением о финансировании; 2. о реализации Финансирующими организациями своих прав по приостановлению выдачи кредита и (или) иных денежных средств, предоставленных Концессионеру на возвратной основе, согласно какому-либо Соглашению о финансировании; и 3. о полном исполнении всех обязательств Концессионера по всем Соглашениям о финансировании. 4. иную информацию, указанную в Прямом соглашении. |
| 6.2 | Обязанности  Концедента | Концедент обязан в сроки, установленные в Прямом  Соглашении, сообщать Агенту:   1. о любом нарушении Соглашения и(или), если применимо, договоров аренды Земельных участков, которое может повлечь расторжение соответствующего соглашения; 2. об изменении условий Соглашения; 3. иную информацию, указанную в Прямом соглашении. |
| **7. Прочие положения** | | |
| 7.1 | Уступка прав по Прямому соглашению | Ни одна из Сторон не вправе уступать или передавать полностью или частично свои права и/или обязанности по Прямому соглашению и/или Соглашению, иначе чем по правилам, предусмотренным в Прямом соглашении и законодательстве Российской Федерации. |
| 7.2 | Недействительность Соглашения | Прямое соглашение не прекращает свое действие с прекращением действия/признанием недействительным Соглашения. |
| 7.3 | Срок действия | Прямое соглашение вступает в силу с даты подписания всеми сторонами и действует в течение срока реализации Соглашения, в том числе при его изменении и прекращении., |
| 7.4 | Соотношение договоров | В случае какого-либо противоречия или несоответствия между положениями Прямого соглашения и положениями Соглашения (за исключением положений, указанных в Прямом соглашении), положения Соглашения имеют преимущественную силу. |
| 7.5 | Применимое право | Законодательство Российской Федерации. |

**Приложение № 9  
к Концессионному Соглашению**

**от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.**

**ПОРЯДОК РАСЧЕТА МГД**

[Порядок расчета МГД подлежит уточнению по результатам переговоров с победителем Конкурса]