

УТВЕРЖДАЮ:

Глава города Комсомольска-на-Амуре


А.В. Жорник



**Концепция проекта концессионного соглашения
о реконструкции и эксплуатации объекта спорта, используемого для
учебно-тренировочных занятий, проведения соревнований и для
оздоровительной работы с населением – нежилого здания стрелкового
тира по адресу: Хабаровский край, город Комсомольск-на-Амуре,
проспект Московский, д.24.**

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», постановлением администрации города от 18 января 2022 года № 53-па «Об утверждении перечня объектов недвижимого имущества муниципальной собственности города Комсомольска-на-Амуре, в отношении которых планируется заключение концессионных соглашений в 2022 году» предлагается проведение открытого конкурса на право заключения концессионного соглашения о реконструкции и осуществлении деятельности с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения – объекта спорта, используемого для учебно-тренировочных занятий, проведения соревнований и для оздоровительной работы с населением – нежилого здания стрелкового тира по адресу: город Комсомольск-на-Амуре, проспект Московский, д.24.

1. Объект Концессионного соглашения (состав и описание имущества, в том числе его технико-экономические показатели):

Нежилое здание стрелкового тира.

Адрес: город Комсомольск-на-Амуре, проспект Московский, д.24. (приложение 1 Технический паспорт, приложение 2 Выписка из ЕГРН).

- кадастровый номер здания 27:22:0040403:123
- инвентарный номер по техническому учёту 3254/В
- площадь 359,3 кв.м
- год ввода в эксплуатацию 1982
- балансовая стоимость 1494756,34 руб.

Сумма начисленной амортизации по состоянию 01.07.2022 г.- 438565,72 руб.

- остаточная стоимость 1056190,62 руб.
- кадастровая стоимость 4092339,69 руб.

Право муниципальной собственности зарегистрировано 13.10.2000 г. Закреплен на праве оперативного управления за МБУ «СШОР № 1» от 16.06.2008 г., требуется прекращение права оперативного управления.

Здание находится на земельном участке с кадастровым номером 27:22:0040403:19, площадью 742,21 кв.м (приложение 3 Выписка из ЕГРН).

2. Концедент

При заключении и исполнении Концессионного соглашения Концедентом является администрация города Комсомольска – на – Амуре Хабаровского края.

3. Концессионер

Концессионер принимает на себя обязательство по обеспечению реконструкции и вводу в эксплуатацию объекта Концессионного соглашения в порядке и сроки, установленные Конкурсной документацией, а так же его дальнейшей эксплуатации, в соответствии с назначением в течение срока действия Концессионного соглашения.

4. Конкурс

Конкурс на право заключения Концессионного соглашения о реконструкции и осуществлении деятельности с использованием (эксплуатацией) Объекта концессионного соглашения – нежилого здания стрелкового тира, расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Московский, д.24 проводится конкурентным способом – открытый конкурс.

Конкурсная документация после утверждения подлежит размещению на официальном сайте Концедента www.kmscity.ru, на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов torgi.gov.ru.

5. Основные понятия

Доход от эксплуатации - равен совокупной выручке от выполнения работ, оказания услуг в соответствии с финансово-экономической моделью проекта.

Инвестор – лицо, являющееся Концессионером или участником Концессионера и предоставившее Концессионеру в целях финансирования

обязательств по Концессионному соглашению денежные средства по договору займа или иному договору, предполагающему возврат Концессионером полученных денежных средств, а так же путём внесения денежных средств в уставной (складочный) капитал Концессионера.

Исполнительная документация - производственно-техническая документация, подтверждающая соответствие выполненных работ требованиям проектной и рабочей документации, относящейся к реконструкции объекта и включающая в себя исполнительные чертежи, ведомости, журналы работ и другие журналы, акты освидетельствования скрытых работ и промежуточной приёмки ответственных конструкций.

Заявитель - лицо, представившее Заявку на участие в открытом конкурсе.

Заявка на участие в конкурсе (заявка) - комплект документов, представленный заявителем на конкурс в соответствии с требованиями конкурсной документации.

Конкурсная документация - совокупность документов, определяющих порядок, сроки, условия проведения и участия в конкурсе.

Конкурсная комиссия - конкурсная комиссия по проведению открытого конкурса.

Конкурсное предложение - комплект документов, представленный участником конкурса в соответствии с требованиями конкурсной документации.

Контактные лица - уполномоченные представители, действующие по поручению концедента и (или) конкурсной комиссии, концессионера.

Концедент - администрация города Комсомольска-на-Амуре Хабаровского края.

Концессия – финансирование, реконструкция и эксплуатация объекта Концессионного соглашения в соответствии с Условиями Концессионного соглашения.

Концессионер – определенный решением Конкурсной комиссии по результатам Конкурса Победитель Конкурса, заключивший с Концедентом Концессионное соглашение.

В качестве Концессионера могут выступать индивидуальный предприниматель, российское или иностранное юридическое лицо либо действующие без образования юридического лица по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) два и более указанных юридических лица.

Концессионное соглашение - соглашение между Концедентом и Концессионером, заключаемое по результатам Конкурса.

Обеспечение исполнения Концессионером обязательств по Концессионному соглашению – все виды обеспечения исполнения обязательств Концессионера, установленные в Конкурсной документации и Концессионном соглашении.

Объект концессионного соглашения - объект недвижимого имущества - нежилое здание стрелкового тира, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Московский, д.24.

Победитель Конкурса – участник Конкурса, который предложил наилучшие условия заключения Концессионного соглашения, и Конкурсному предложению которого Конкурсной комиссией присвоен наивысший суммарный конкурсный балл.

Решение о заключении Концессионного соглашения – решение о заключении Концессионного соглашения о реконструкции и осуществлении деятельности с использованием (эксплуатацией) Объекта Концессионного соглашения.

Условия Концессионного соглашения – перечень отдельных существенных условий Концессионного соглашения, устанавливаемых Концедентом в Конкурсной документации, определяющих порядок заключения и исполнения Концессионного соглашения.

Участник Конкурса – Заявитель, относительно которого Конкурсной комиссией принято решение о допуске его к участию в Конкурсе.

Фактически полученный доход от эксплуатации объекта - доход от эксплуатации в отчетном году, получение которого подтверждается документами бухгалтерского учета Концессионера.

Финансово-экономическая модель – комплексный прогноз финансово-экономических результатов реконструкции объекта, основанный на базовых финансово-экономических параметрах, определяющих формирование доходов от эксплуатации объекта, а так же инвестиционных затрат, расходов на содержание, ремонт и управление, налогов, сборов и прочих расходов.

Эксперты – специалисты в области предмета Конкурса и привлекаемые Конкурсной комиссией, Концедентом для проведения экспертизы представленных Заявок и Конкурсных предложений.

6. Концессионное соглашение

Заключаемое по итогам проведения Конкурса Концессионное соглашение должно соответствовать каждому из установленных ниже Условий Концессионного соглашения:

- Условия Концессионного соглашения в соответствии с нормами Федерального закона «О концессионных соглашениях»;
- Условия Концессионного соглашения в соответствии с предметом и условиями Конкурса;
- Состав и описание, в том числе технико-экономические показатели подлежащего реконструкции, эксплуатации Объекта Концессионного соглашения.

7. Срок действия Концессионного соглашения

- для проведения реконструкции объекта с момента заключения концессионного соглашения до 22 декабря 2023 года (срок выполнения работ 4 месяца);
- 10 лет с момента окончания реконструкции объекта для эксплуатации и обслуживания объекта.

8. Обязательства Концессионера по осуществлению деятельности, предусмотренной Концессионным соглашением

Реконструкция Объекта Концессионного соглашения в порядке и сроки, установленные Конкурсной документацией, а также его дальнейшая эксплуатация в соответствии с назначением в течение срока действия Концессионного соглашения.

9. Требования к Заявителю

Лица, подающие заявку, должны отвечать следующим требованиям:

1) соответствие заявителя требованиям, предъявляемым к концессионеру на основании пункта 2 части 1 статьи 5 Федерального закона от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»;

2) отсутствие решения о ликвидации юридического лица - заявителя (лица, подающего заявку на заключение концессионного соглашения) или о прекращении физическим лицом - заявителем (лицом, подающим заявку на заключение концессионного соглашения) деятельности в качестве индивидуального предпринимателя;

3) отсутствие определения суда о возбуждении производства по делу о банкротстве заявителя;

4) отсутствие задолженности у заявителя по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов заявителя, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период.

10. Информация об эксплуатации объекта

10.1 Обязательства Концессионера по осуществлению деятельности, соответствующей первичному назначению объекта, цели эксплуатации объекта

- Концессионер по завершению реконструкции должен осуществлять деятельность, соответствующую первичному назначению объекта.

10.2. Текущее состояние объекта Концессионного соглашения

Нежилое здание стрелкового тира – кадастровый номер 27:22:0040403:123, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Московский, д.24.

Отдельно стоящее одноэтажное кирпичное здание, год постройки - 1982.

Стрелковый тир состоит из стрелковой галереи (три дистанции по 10 метров) и вспомогательных помещений (раздевалки, туалеты, один из которых адаптирован для людей с ограниченными возможностями, элеваторная, оружейная).

Данный объект предназначен для проведения учебно-тренировочного процесса, проведения официальных спортивных соревнований и для оздоровительной работы с населением.

На объекте выполнены работы по устранению перепадов поверхности пола, выполнено устройство пандуса, туалета и раздевалки для маломобильных групп населения, устройство запасного выхода и раздевалок для обучающихся.

Необходимо выполнить:

- проектно-сметную документацию в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- замену мягкой кровли на односкатную, выполнить водоотвод;
- утепление наружных стен выполнить в системе навесного вентилируемого фасада минплитой типа «ТЕХНОВЕНТ ПРОФ»;
- устройство навесного вентилируемого фасада. В качестве облицовочного материала применить композитные панели с классом не ниже Г1;
- замену деревянных окон на окна из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом;
- отделочные работы во внутренних помещениях;
- устройство огневого рубежа;
- мероприятия по безопасности при проведении официальных спортивных соревнований согласно, согласно Постановлению Правительства РФ от 18 апреля 2014 года № 353 «Об утверждении Правил обеспечения безопасности при проведении официальных спортивных соревнований», согласно требованиям к антитеррористической защищенности объектов спорта на основании Постановления Правительства РФ от 6 марта 2015 года № 202 «Об утверждении требований к антитеррористической защищенности объектов спорта и формы паспорта безопасности».

Срок выполнения работ 4 месяца.

Эксплуатационные расходы на коммунальные услуги стрелкового тира за календарный год ориентировочно составляют 214 тысяч рублей.

11. Размер Концессионной платы, формы, порядок и сроки ее внесения

Концессионная плата устанавливается в форме установленной доли доходов, полученных концессионером в результате осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением. Концессионная плата вносится в бюджет города Комсомольска-на-Амуре.

Концессионер обязан уплачивать Концеденту концессионную плату:

- в размере, установленном протоколом рассмотрения и оценки конкурсных предложений, на период проведения реконструкции объекта.
- в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей в год, без учета НДС, сроком 10 лет с момента окончания реконструкции объекта.

Все налоги и сборы уплачиваются Концессионером самостоятельно в соответствии с действующим законодательством о налогах и сборах.

12. Объем оказания услуг

При осуществлении деятельности, предусмотренной Концессионным соглашением, в том числе обязательства Концессионера по оказанию услуг на внутреннем рынке в течение срока, установленного Концессионным соглашением:

- безвозмездно предоставлять занимающимся МБУ «Спортивная школа олимпийского резерва № 1» часы для проведения учебно – тренировочных занятий.

13. Порядок и условия установления и изменения цен (тарифов) на оказываемые услуги, надбавок к ценам (тарифам)

Концессионер имеет право устанавливать, изменять цены (тарифы) на оказываемые услуги самостоятельно.

14. Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного расторжения Концессионного соглашения:

- при расторжении Концессионного соглашения по инициативе или вине концедента концессионер обязан передать имущество собственнику с оформлением передаточного акта. В этом случае Концессионер может рассчитывать на возмещение убытков;

- при расторжении Концессионного соглашения по инициативе Концессионера возмещение убытков не производится.

15. Объем инвестиций в реконструкцию Объекта Концессионного соглашения, размер средств, направляемых Концессионером на модернизацию, замену иного передаваемого Концедентом Концессионеру по Концессионному соглашению имущества, улучшение его характеристик и эксплуатационных свойств

Ориентировочно стоимость работ по реконструкции Объекта Концессионного соглашения с соблюдением требований СНиП и градостроительного кодекса РФ составляет 5 млн. рублей.

Передаваемое имущество должно содержаться в исправном состоянии. Объект должен соответствовать:

- СП 2.4.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи»;

- противопожарным нормам в соответствии с Федеральным законом РФ от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";

- возможности проведения официальных спортивных соревнований согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 18 апреля 2014 года № 353 «Об утверждении Правил обеспечения безопасности при проведении официальных спортивных соревнований», в соответствии с приказом МВД России от 17 ноября 2015 года № 1092 «Об утверждении Требований к отдельным объектам инфраструктуры мест проведения официальных спортивных соревнований и техническому оснащению стадионов для обеспечения общественного порядка и общественной безопасности».

Необходимо осуществлять деятельность по содержанию Объекта Концессионного соглашения в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации, поддерживать

Объект Концессионного соглашения в надлежащем состоянии, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт, нести расходы на содержание Объекта в течение всего срока действия Концессионного соглашения;

После прекращения действия Концессионного соглашения (в том числе по истечении срока его действия) передать Объект Концессионного соглашения Концеденту в порядке, который предусмотрен в концессионном соглашении.

С Концессионером заключается договор аренды земельного участка, необходимого для осуществления Концессионного соглашения на условиях и в порядке, определенном земельным законодательством и Концессионным соглашением, расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Московский, д.24, кадастровый номер 27:22:0040403:19, площадь 742,21 кв.м в границах согласно приложению 3.

16. Инвестиции на реконструкцию Объекта Концессионного соглашения, финансирование при его эксплуатации и доход Концессионера

Концессионер обеспечивает финансирование реализации Концессионного соглашения за счет собственных и привлеченных средств, а также иных расходов, связанных с эксплуатацией Объекта Концессионного соглашения в порядке, размере и на условиях, предусмотренных в Концессионном соглашении его Конкурсном предложении.

17. Способы обеспечения Концессионером исполнения обязательств по Концессионному соглашению

Способом обеспечения Концессионером обязательств по Концессионному соглашению перед Концедентом является банковская безотзывная гарантия в соответствии с Концессионным соглашением.