|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № П/П | Действующая редакция | Разъяснение, предложение |
|  | 1.1. Концессионер в течение срока действия Соглашения обязуется за свой счет осуществить проектирование, строительство и **оснащение объекта образования, состав и описание которого, включая оснащение, приведены в** [**Приложении**](#П2) **№ 2** к Соглашению (далее – Объект Соглашения), право собственности на который будет принадлежать Концеденту, а также осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацию) Объекта Соглашения согласно Приложению № 3 к Соглашению. | Согласно приложения №7 стоимость оборудования расчитывается отдельно или она вычленяется из общей?  утвержденный перечень с суммой не превышающей в соглашении рекомендуется обязать Концедента предоставить в срок не позднее 6-9 месяцев до ввода объекта в эксплуатацию. Т.к. за 3 года потребности как в части параметров (характеристик), так и в части состава (в т.ч. количества) могут значительно измениться. |
|  | 1.3. Передача Концессионером **в залог** или отчуждение Объекта Соглашения не допускается. | Требует разъяснения т.к. финансирование объекта возможно с привлечением кредитных средств**. Под что будут кредитовать банки?** |
|  | 1.5. Концессионер **не должен прямо либо косвенно осуществлять какую-либо иную деятельность** с использованием (эксплуатацией) объекта Соглашения, за исключением указанной в пункте 1.1. Соглашения. | Требует разъяснения т.к. звучит как **ограничение деятельности предприятия данным соглашением** ( в пункте 1.1 указано что Концессионер *«обязуется за свой счет осуществить проектирование, строительство и оснащение объекта образования, состав и описание которого, включая оснащение»* т.е. **участие Концессионера в создании второго объекта будет противоречить условиям соглашения?** Также не понятно к чему ограничение в конкурсе действующего предприятия (фирмы), имеющей штат, активы, квалификацию и т.д. |
|  | 3.2.3. До даты передачи Концессионеру прав на Земельные участки Концедент обязуется:  - обеспечить вынос с Земельных участков транзитных инженерных коммуникаций;  - освободить Земельные участки от иных объектов (включая объекты незавершенного строительства);  - обеспечить Земельные участки подъездными путями;  - подтвердить наличие возможности технологического присоединения Земельных участков к сетям электроснабжения, подключения к сетям тепло-водоснабжения и водоотведения, в т.ч. путем заключения соответствующих договоров (муниципальных контрактов), содержащих условия о порядке и сроках внесения платы, выполнения работ в соответствии с Законодательством;  - к дате получения Концессионером разрешения на строительство Объекта Соглашения **обеспечить технологическое присоединение строительной площадки в границах Земельных участков к сетям коммунальной инфраструктуры**.  В случае нарушения условий настоящего пункта Стороны вправе прийти к соглашению о выполнении указанных в настоящем пункте работ или их части Концессионером за счёт Концедента, **при условии предварительного согласования размера таких расходов и порядка их возмещения с Концедентом.** | Требует разъяснения т.к. если Концессионер делает проект, на основании технических условий и проекта планировки (в т.ч. на вынос транзитных сетей и обустройство подъездных путей), то после прохождения экспертизы Концессионер сразу подает документы для получения разрешение на строительство – вполне очевидно (с учетом требований ФЗ-44), что Концедент не успеет выполнить свои обязательства, а следовательно данные работы или их часть будут выполнены Концессионером. **Как будет производиться возмещение (доп.соглашение или иначе)?**  Также требует разъяснение следующее выражение Концедент обязуется: обеспечить технологическое присоединение строительной площадки в границах Земельных участков к сетям коммунальной инфраструктуры». Это значит, что будет выполнено строительство всех внеплащадочных сетей (за территорией отведенного участка) и внесена плата за подключение (при наличии инвестиционной программы у ресурсоснабжающей организации) или нет? **Возмещение чего будет производиться?**  Более того это дополнительный объем работы, который может повлиять на время создания объекта – к примеру отключение магистрали теплоснабжения возможно только после окончания отопительного сезона, а обустройство подъездных путей в зимний период невозможно. **При обосновании возможно изменение сроков указанных в пункте 4.5.12?** |
|  | 3.3. Договор аренды (субаренды) Земельных участков должен быть заключен с Концессионером не позднее чем через 60 (шестьдесят) рабочих дней со дня подписания Соглашения. Договор аренды (субаренды) Земельных участков подлежит государственной регистрации в установленном Законодательством порядке и вступает в силу с момента этой регистрации.  **………………………………………………………………………**  **Арендная плата за переданные Концессионеру Земельные участки устанавливается на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указывается НПА) за каждый год в течение срока, установленного в п. 6.1. Соглашения, по следующей формуле:**  **[\*\*\*].** | Требует разъяснения т.к. отсутствие формулы не дает возможности оценить финансовые затраты |
|  | 4.1.2. На Инвестиционной стадии Концессионер обязуется:  I. обеспечить финансирование, проектирование, строительство, оснащение Объекта Соглашения за счет Инвестиций Концессионера и Капитального гранта в размере и порядке, предусмотренном Соглашением;  II. обеспечить Ввод в эксплуатацию Объекта Соглашения в порядке и в сроки, установленные Соглашением;  III. обеспечить действительность Обеспечения, предоставленного до или на дату заключения Соглашения на основании положений пункта 8.1 Соглашения;  IV. обеспечить на период строительства Объекта Соглашения страхование строительных рисков, рисков случайной гибели и (или) случайного повреждения Объекта Соглашения в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 9 Соглашения; | III. Обеспечение на Инвестиционной стадии приемлемо **только на сумму Капитального гранта.**  IV. Страховка на Инвестиционной стадии допустима **только на сумму Капитального гранта (остальное на усмотрение Концессионера).** Или предполагается учет стоимости страховки в сумме соглашения и тем, самым возврат её как на гос.контрактах? |
|  | 4.2.3. Для разработки Проектно-сметной документации Концедент в течение \_\_\_\_\_ календарных дней с даты подписания Соглашения направляет Концессионеру техническое задание на проектирование, подготовленное в соответствии с требованиями, указанными в пп. 4.2.2 Соглашения, а также иные исходные данные, необходимые для составления Проектно-сметной документации. | Целесообразно Концеденту разработать типовое задание на проектирование и предоставить его в качестве исходных данных для проектирования, также как и ГПЗУ и ТУ (администрация МО имеет такую возможность) т.к. это может занять от 19 до 28 рабочих дней (см. информацию на офиц.сайтах СГМУП «ГТС» и «ГВК») т.е от 1 до 1,5 месяцев только получение исходных данных, проведение экспертизы не более 2 месяцев – следовательно 9 месяцев на проектно-изыскательские работы (с учетом того, что в этот срок включено получение разрешения на строительство и согласование задания на проектирование ……….) **очевидно, что выполнение данного этапа работы возможно только при наличии типового проекта у Концессионера, что ограничивает участие претендентов в конкурсе.** |
|  | 4.2.4. На основании технического задания на проектирование и иных исходных данных Концедента Концессионер в течение \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных дней с даты их получения разрабатывает и направляет на утверждение Концеденту задание на проектирование, подготовленное в соответствии с **постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 24.08.2012 № 297-п** «О порядке утверждения заданий на проектирование и проектной документации на объекты капитального строительства, строительство, реконструкция которых осуществляется с привлечением средств бюджета Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, а также порядке утверждения заданий на проектирование и проектной документации по автомобильным дорогам общего пользования, проектирование, строительство, реконструкция, капитальный ремонт которых осуществляется с привлечением средств бюджета Ханты-Мансийского автономного округа – Югры». |
|  | 4.2.5. Концедент в течение \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных дней с даты получения рассматривает задание на проектирование и при отсутствии замечаний утверждает его и направляет Концессионеру. |
|  | 4.2.6. Концессионер после разработки Проектно-сметной документации обеспечивает:  4.2.6.1. проведение **государственной экспертизы** Проектно-сметной документации в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» (далее – Государственная экспертиза, положительное заключение Государственной экспертизы);  4.2.6.2. проведение проверки сметной стоимости Проектно-сметной документации в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 14.04.2011 № 124-п «О порядке проведения проверки сметной стоимости инвестиционных проектов на предмет достоверности использования направляемых на капитальные вложения средств бюджета Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» (далее – проведение проверки сметной стоимости инвестиционных проектов на предмет достоверности использования направляемых на капитальные вложения средств бюджета автономного округа, положительное заключение о достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства ). | **Данный пункт не приемлем** и ставит под сомнение гарантии равноправие концессионеров, определенные статьей 19 ФЗ-115, а именно лишает Концесионера возможности провести эту часть создания объекта конкурентным способом. Указание на проведение экспертизы проектной документации в АУ ХМАО-Югры «Управление государственной экспертизы проектной документации и ценообразования в строительстве» нарушает принципы антимонополь­ного регулирования, которые определены Конституцией РФ, ст. 8 которая за­крепляет основополагающий принцип рыночной экономики - свобо­ду конкуренции, а п. 2 ст. 34 содержит запрет экономической деятельности, направленной на монополизацию и недобросовестную конкуренцию. |
|  | 4.2.7. До направления Проектно-сметной документации для проведения государственной экспертизы Концессионер обязан письменно согласовать с Концедентом объемно-планировочные решения по Объекту Соглашения. | Данное требование справедливо при условии регламента согласования (кто согласовывает, в какие сроки, при каких условиях возможен отказ) |
|  | 4.2.8. До направления Проектно-сметной документации для проведения проверки сметной стоимости инвестиционных проектов на предмет достоверности использования направляемых на капитальные вложения средств бюджета автономного округа Концессионер обязан:  4.2.8.1. Письменно согласовать с Концедентом:  - параметры отделки внутренних помещений Объекта Соглашения;  - класс инженерного оборудования Объекта Соглашения;  - перечень технологического оборудования, мебели и инвентаря для оснащения Объекта Соглашения. | Рекомендуется включить данные требования в задание на проектирование и исключить процедуру согласования. Предусмотреть возможность изменения параметров по соглашению сторон. |
|  | 4.2.10. В случае, если в соответствии с положительным заключением о достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, полученным в порядке, предусмотренном подпунктом 4.2.6.2 Соглашения:  4.2.10.1 стоимость Создания Объекта Соглашения окажется ниже или равна стоимости, определенной в Приложении № 11 к Соглашению, то стоимость Создания Объекта Соглашения принимается равной стоимости, указанной в положительном заключении о достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства; или  4.2.10.2 стоимость Создания Объекта Соглашения окажется выше стоимости, определенной в Приложении № 11 к Соглашению, то стоимость Создания Объекта Соглашения принимается равной стоимости, указанной в Приложении № 11 к Соглашению. | **Данный пункт не приемлем** – для чего тогда методика расчета стоимости по количеству мест?  Получается Концессионер подписав соглашение на сумму расчитанную по методике от количества мест – в течении года будет нести затраты по аренде участка и проектным работам, на экспертизу проекта, не просто заручиться поддержкой финансовой организации на условиях определенной финансовой модели, а возьмет кредит, чтобы оплатить материалы и подготвить площадку к строительству………………  и потом сумма в соглашении может быть снижена?  Т.е. подписываем соглашения на одних условиях – а в последствии получим извещение от банка, что процентная ставка увеличена т.к. изменились условия соглашения. **Это существенное изменение соглашения (с точки зрения Инвестора)** |
|  | 4.2.11. Концессионер вправе отказаться от исполнения Соглашения при наступлении обстоятельств, указанных в пункте 4.2.10 Соглашения, путем направления соответствующего письменного уведомления в адрес Концедента в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты направления Концессионеру экземпляра положительного заключения о достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства.  При отказе Концессионера от исполнения Соглашения по основаниям, изложенным в настоящем пункте Соглашения, расходы на проектирование, проведение Государственной экспертизы и проверки сметной стоимости инвестиционных проектов на предмет достоверности использования направляемых на капитальные вложения средств бюджета автономного округа Концессионеру не возмещаются. | А затраты не возмещаются !!! см.пункт выше |
|  | 4.3.2. В случае обнаружения Концессионером необходимости выполнения работ, по снятию растительного слоя, переносу инженерных сетей и (или) коммуникаций и (или) освобождению объектов недвижимого имущества и (или) иных подготовительных работ, сведения о которых отсутствовали в согласованной Концедентом Проектно-сметной документации, **обязанность по их осуществлению несет Концессионер**. | Данный пункт противоречит пункту 3.2.3. **Обязанности Конседента перекладываются на Концесионера?** |
|  | **4.4. Предварительные условия начала строительства и оснащения Объекта Соглашения**  4.4.1. Концессионер имеет право начать мероприятия по строительству и оснащению Объекта Соглашения только после выполнения следующих условий:  I. Страхование, предусмотренное разделом 9 Соглашения, получено и остается в силе на момент начала строительства.  II. Разрешение на строительство Объекта Соглашения получено в установленном Законодательством порядке и остается в силе на момент начала строительства.  4.4.2. После выполнения условий пункта 4.4.1 Соглашения Концессионер в течение 10 (десяти) календарных дней должен в письменной форме уведомить Концедента о том, что он готов приступить к строительству Объекта Соглашения. | Требует разъяснения т.к. администрация МО (Концедент) выдает разрешение на строительство – зачем ещё уведомлять в письменной форме? Лишний бюрократический припон? |
|  | 4.5.12. В процессе Создания Объекта Соглашения Концессионер обязуется соблюдать следующие промежуточные сроки:   |  |  | | --- | --- | | № | Мероприятие | | 1 | Получение положительного заключения государственной экспертизы | | 2 | Получение положительного заключения о достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства | | 3 | Получение разрешения на строительство Объекта Соглашения | | 4 | Завершение выполнения строительно-монтажных работ до отметки «0.000» | | 5 | Завершение выполнения 100% бетонных работ | | 6 | Получение разрешения на ввод Объекта Соглашения в эксплуатацию |   Примечание: во избежание сомнений Стороны установили следующее:  - под мероприятием «Завершение выполнения строительно-монтажных работ до отметки «0.000»» понимается завершение бетонных работ по всем капитальным строениям Объекта Соглашения до отметки поверхности плиты пола первого этажа;  - под мероприятием «Завершение выполнения 100% бетонных работ» понимается завершение всех видов бетонных работ, связанных с окончанием создания каркаса по всем капитальным строениям Объекта Соглашения. | Требует обсуждения. В связи с тем, что соглашением предусматривается срок реализации: 1 год – проектирование и 2 года – строительство и оснащение.  Разумно и логично **установить 2 срока**.   1. Получение разрешение на строительство (т.к. это возможно только после получения положительного заключения экспертизы проектной документации) – 1 год; 2. Получение разрешения на ввод (т.к. это возможно только после завершения строительства и оснащени объекта в соответсвии с проектной документацией) – 2 года. |
|  | 4.6.4. **В случае обнаружения Дефекта** в отношении Объекта Соглашения в течение 5 (пяти) лет после завершения Создания Объекта Соглашения (далее – Гарантийный срок), **Концессионер обязан самостоятельно и за свой счет 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 использования (эксплуатации) Объекта Соглашения в соответствии с его целевым назначением.  Гарантии качества результата работ распространяются, в том числе, на все составляющие работ, на все конструктивные элементы, инженерные системы, оборудование, переданное и построенное в период действия Соглашения. | Данный пункт включен с целью призвать Концессионера добровольно отказаться от законных прав прописанных в Статье 755 ГК РФ? (суд в любом случае будет руководствоваться ст.755 ГК РФ, а данный пункт может ввести в заблуждение стороны соглашения)  А если Концессионер докажет, что дефекы произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации (например сотрудниками образовательной организации), то всё равно за свой счет? |
|  | 4.10.3. Концедент вправе отказать в согласовании привлекаемого Генерального подрядчика или нового Генерального подрядчика по следующим основаниям:  **I. наличие у привлекаемого лица задолженности по начисленным налогам, сборам** и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает 25 % (двадцать пять процентов) балансовой стоимости активов участника размещения заказа по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период (кроме как если такое лицо обжалует наличие указанной задолженности в соответствии с Законодательством);  **II. информация о привлекаемом лице содержится в реестре недобросовестных поставщиков в соответствии с Федеральным законом № 44-ФЗ** "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" от 5 апреля 2013 года;  III. привлекаемое лицо не имеет предусмотренных Законодательством разрешений и (или) лицензий, необходимых для осуществления соответствующих работ по Созданию Объекта Соглашения;  IV. в отношении привлекаемого лица возбуждена процедура банкротства и (или) принято решение о его ликвидации;  V. деятельность привлекаемого лица была приостановлена в порядке, предусмотренном Законодательством;  **VI. иные обоснованные основания.** | Основания №1,2 и особенно 5 не приемлемы. Данный пункт ставит под сомнение гарантии равноправие концессионеров, определенные статьей 19 ФЗ-115, а именно лишает Концесионера возможности провести эту часть создания объекта конкурентным способом (накладывает ограничение на требование Концессионера к претенденту).  Концессионер за свой счет или с помощью привлеченных средств создает объект, страхует его, вносит обеспечение – навеное Концессионер имеет при таких условиях самостоятельно оценить риск заключения негосударственного контракта с **недобросовестным поставщиком в соответствии с ФЗ-44 или претендентом, который имеет задолжность по налогам (наверное заключение такого типа контрактов и будет его единственной возможность погасить задолжность) т.е. с нашей точки зреня основания 1,2,5 – неправомерны.** |
|  | 5.2. Общая продолжительность Эксплуатационной стадии должна составлять не менее 5 (пяти) лет.  Общая продолжительность Эксплуатационной стадии может быть уменьшена в случае нарушения Концессионером сроков ввода Объекта Соглашения в эксплуатацию или по соглашению сторон. Продолжительность Эксплуатационной стадии и срок действия Соглашения могут быть увеличены в случае задержки предоставления Концедентом Земельных участков с учетом требований Законодательства, а также наступления Особых обстоятельств и (или) обстоятельств непреодолимой силы, при условии получения согласия антимонопольного органа на такое увеличение сроков в порядке, предусмотренном Законодательством. |  |
|  | 5.5. На Эксплуатационной стадии Концессионер обязуется до момента прекращения Соглашения осуществлять использование (эксплуатацию) Объекта Соглашения на условиях, предусмотренным Соглашением, в том числе:  I. Обеспечить осуществление на Объекте Соглашения деятельности, указанной в пунктах [1 – 3] Приложения № 3 к Соглашению;  II. Поддерживать Объект Соглашения в течение срока действия Соглашения в исправном состоянии, **производить за свой счет, в сроки, установленные Законодательством, текущий ремонт**, исполнять гарантийные обязательства, а также осуществлять иные мероприятия и нести расходы, связанные с содержанием, оснащением Объекта в соответствии с установленными Законодательством санитарными, противопожарными, экологическими и иными обязательными правилами и нормами, техническими требованиями, а также положениями Соглашения и, при наличии, Договора аренды.  III. Осуществлять охрану Объекта Соглашения.  IV. В кратчайшие сроки реагировать на аварии или иные происшествия, принимать все меры для своевременного устранения последствий аварий или иных происшествий.  V. Незамедлительно принимать все необходимые меры и действия в случае аварии или иного происшествия, требующего закрытия Объекта Соглашения.  **VI. Предоставить Обеспечение на Эксплуатационной стадии в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 8 Соглашения.**  VII. Предоставлять отчетность в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 11 Соглашения. | Данный пункт требует обсуждения.   1. См.ниже пояснение к Приложению №3 2. Включение текущего ремонта возможно только на основании возмещения либо учета затрат при заключении соглашения (например: Деп.образования определит перечень работ и на основании ранее заключенных договоров по аналогичным объектам – определит стоимость 1м2 в год) 3. включить стоимость (расчет по количеству постов с указанием режима работы) в эксплуатацию и прописать основные обязанности в приложении к договору для возможности поиска подрядной организации. Т.к. контроль доступа в образовательном учреждении определенно имеет специфику и не каждое охранное предприятие имеющее лицензию будет готово к сотрудничеству.   VI. Обеспечение на Эксплуатационной стадии приемлемо **только на сумму Операционного платежа.** |
|  | 8.1. Обеспечение на Инвестиционной стадии осуществляется одним или несколькими из следующих способов:  I. Предоставление безотзывной независимой (банковской) гарантии;  II. Передача Концессионером Концеденту в залог прав Концессионера по договору банковского вклада (депозита);  III. Осуществление страхования риска ответственности Концессионера за нарушение обязательств по Соглашению. | Обеспечение на Инвестиционной стадии приемлемо **только на сумму Капитального гранта.** |
|  | 8.5. Обеспечение на Эксплуатационной стадии осуществляется одним или несколькими из следующих способов:  I. Предоставление безотзывной независимой (банковской) гарантии;  II. Передача Концессионером Концеденту в залог прав Концессионера по договору банковского вклада (депозита);  III. Осуществление страхования риска ответственности Концессионера за нарушение обязательств по Соглашению. | Обеспечение на Эксплуатационной стадии приемлемо **только на сумму Операционного платежа.** |
|  | 9.1. Концессионер обязан на период Создания Объекта Соглашения осуществить страхование строительных рисков, рисков случайной гибели и случайного повреждения Объекта Соглашения. | Страховка на Инвестиционной стадии допустима **только на сумму Капитального гранта (остальное на усмотрение Концессионера).** Или предполагается учет стоимости страховки в сумме соглашения и тем, самым возврат её как на гос.контрактах? |
|  | **12.** **Ответственность Сторон**  12.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Соглашению Стороны несут ответственность, предусмотренную Законодательством и Соглашением.  12.2. Концессионер несет ответственность перед Концедентом за допущенное при Создании Объекта Соглашения нарушение требований, установленных Соглашением, требований технических регламентов, Проектно-сметной документации, иных обязательных требований к качеству Объекта Соглашения.  12.3. Концедент вправе потребовать от Концессионера возмещение причиненных Концеденту убытков, вызванных нарушением требований, указанных в п. 12.2. Соглашения, если эти нарушения не были устранены Концессионером в срок, установленный Концедентом или являются существенными, за исключением возникновения обстоятельств непреодолимой силы или действий (бездействий) Концедента, приведших к возникновению убытков.  12.4. Концессионер несет перед Концедентом ответственность за качество работ по Созданию Объекта Соглашения в течение 5 (пяти) лет со дня его ввода в эксплуатацию в порядке, предусмотренном Соглашением.  12.5. Концедент имеет право на возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Соглашению. Вместе с тем, возмещение Сторонами убытков и уплата неустойки, установленных Соглашением, не освобождает Стороны от надлежащего исполнения обязательств по Соглашению в натуре и (или) устранения допущенных нарушений. | Прописаны обязанности одной стороны – Концесионера.  С учетом что Концедент это администрация МО имеет смысл прописать обязанности Концедент в рамках полномочий МО, а именно:  - Концедент обязан обеспечить приоритетное рассмотрение обращений ПАРТНОЕРА в органы местного самоуправления (в т.ч. обращение за разрешениями на строительство, ввод и получение исходно-разрешительной документации) в течении 3-х рабочих дней. Это ведь в интересах обеих сторон!  - Концедент обязан обеспечить заключение договора аренды с Образовательной организацией в срок ……….. с даты ввода объекта в эксплуатацию  - Концесионер имеет право на возмещение убытков (в т.ч. возмещение процентной ставки по кредиту на Инвестиционной стадии), возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств Концедента по Соглашению. Вместе с тем, возмещение Сторонами убытков и уплата неустойки, установленных Соглашением, не освобождает Стороны от надлежащего исполнения обязательств по Соглашению в натуре и (или) устранения допущенных нарушений.  - Концедент обязан предоставить в срок не позднее 6-9 месяцев до ввода объекта в эксплуатацию утвержденный перечень оборудования для оснащения объекта. |
|  | 14.2. Соглашение может быть расторгнуто досрочно на основании решения суда по требованию одной из Сторон в случае существенного нарушения другой Стороной условий Соглашения, существенного изменения обстоятельств, из которых Стороны исходили при его заключении, а также по иным основаниям, предусмотренным федеральными законами.  *14.3. К существенным нарушениям Концессионером условий Соглашения относятся:*  14.3.1. нарушение Концессионером **срока ввода Объекта Соглашения в эксплуатацию более чем на 3 (три) месяца**;  14.3.2. нарушение Концессионером промежуточных сроков, установленных пунктом 4.5.12. Соглашения, более чем на 3 (три) месяца;  14.3.3. нарушение Концессионером срока исполнения обязанности **по началу срока эксплуатации Объекта Соглашения более чем на 30 (тридцать) календарных дней**;  14.3.4. признание судом Концессионера банкротом (несостоятельным), за исключением случаев, если такое действие оспорено Концессионером в соответствии с Законодательством;  ………………………………………………………………………  *14.4. К существенным нарушениям Концедентом условий Соглашения относятся:*  14.4.1. нарушение Концедентом сроков исполнения обязанности по заключению договора аренды Земельных участков более чем на 90 (девяносто) календарных дней;  14.4.2. прекращение договора аренды Земельных участков в результате нарушения или по инициативе Концедента и отсутствии действий Концедента по его возобновлению в течение 90 (девяноста) календарных дней;  **14.4.3. 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;**  **14.4.4. Концедент не исполняет решение суда о выплате Концедентом каких-либо платежей в пользу Концессионера, в том числе сумм в составе Капитального гранта и (или) Платы Концедента, в течение более чем 180 (ста восьмидесяти) календарных дней со дня вступления в силу решения суда, если иной срок исполнения не будет указан в решении суда.** | Согласно п.5.1. «Датой начала эксплуатации Объекта Соглашения (Эксплуатационной стадии) является дата получения Концессионером разрешения на Ввод в эксплуатацию Объекта Соглашения.» т.е. пункты 14.3.1. и 14.3.3. дублируются, но с разными допусками по сроку – следует определиться и исключить лишнее.  В данном разделе равноправие концессионеров также нарушено.  Концессионер ………. Нарушение срока не более чем 1 или 3 месяца,  а Концедент ………. Нарушение срока не более чем 6 месяцев (после вступление в силу решения суда). Т.е. можно не платить 3 месяца, потом судиться 3 месяца и только через 6 месяцев - нарушениям Концедентом условий Соглашения будет существенным. Т.е. в год из примера на школу 825 мест Капитальный грант 250 млн.руб. – если кредит под 12%, то 30 млн.руб. только процентной ставки теряет Концессионер. А возмещение ставки на Инвестиционной стадии не предусмотренно! |
|  | **Приложение № 3**  Концессионер обязан осуществлять следующую деятельность с использованием (эксплуатацией) Объекта Соглашения самостоятельно и (или) с привлечением третьих лиц:  1. Содержание Объекта Соглашения.  2. Техническое обслуживание и текущий ремонт Объекта Соглашения.  3. **Оказание услуг по реализации дополнительных образовательных программ на Объекте Соглашения**, в том числе:  [обучение английскому языку / дополнительные образовательные программы в сфере искусств / дополнительные образовательные программы в сфере физической культуры и спорта (устанавливается в зависимости от специфики Проекта)] | Данный пункт требует разъяснения. Концессионер обязан осуществлять **услуги по реализации дополнительных образовательных программ?** |
|  | **Приложение № 6**  **Концессионер обязуется**:  2. **Осуществлять Образовательную деятельность** и иную предусмотренную Соглашением деятельность на иных частях Объекта Соглашения, за исключением частей, передаваемых Образовательной организации (в случае такой передачи), вести деятельность по выполнению комплекса работ (оказания услуг), указанных в Приложении № 3 к Соглашению, в целях обеспечения осуществления на Объекте Соглашения Образовательной деятельности в течение всего срока действия Соглашения, включая поддержание Объекта Соглашения в исправном состоянии, **проведение текущего ремонта** Объекта Соглашения, **оснащение Объекта необходимым оборудованием** (по согласованию с Образовательной организацией), осуществление охраны Объекта Соглашения и осуществление иной деятельности в соответствии с Приложением № 3.  3. Вести учет Объекта Соглашения и оборудования (основных средств), приобретенного для обеспечения деятельности по Соглашению.  4. При наличии соответствующей возможности **оказывать необходимое содействие** Образовательной организации при осуществлении Образовательной деятельности.  5. Организовать сбор, учет и исполнение заявок Образовательной организации на выполнение работ по ремонту Объекта Соглашения/частей Объекта Соглашения, оборудования, приобретение материалов и пр. с учетом настоящего Положения и условий Договора аренды.  6. **Осуществлять техническое обслуживание** эксплуатационного и инженерного оборудования, установленного на Объекте Соглашения, **эксплуатацию** оборудования на Объекте Соглашения, **мебели**.  7. Выполнение гарантийных обязательств в отношении качества Объекта Соглашения.  8. **Концессионер несет ответственность за действия Образовательной организации в отношении Объекта Соглашения**, включая переданное оборудование, как за свои собственные. Образовательная организация обязана компенсировать Концессионеру документально подтвержденные вред, ущерб, по предъявленным и удовлетворенным Концессионером требованиям с учетом условий настоящего приложения, не позднее \_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных дней с даты получения Образовательной организацией соответствующего уведомления Концессионера о компенсации с приложением подтверждающих оплату документов. | Данный пункт требует разъяснения.  - Концессионер обязан осуществлять образовательную деятельность?  - Концессионер обязан в течении всего срока соглашения т.е. даже на стадии Эксплуатации оснащать объект необходимым оборудованием?  - Концессионер обязан оказывать необходимое содействие Образовательной организации? Какое?  - Концессионер обязан обслуживать или эксплуатировать мебель?  8. **Концессионер несет ответственность за действия Образовательной организации в отношении Объекта Соглашения** – если Концессионер несет ответсвенность, значит он имеет возможность на правах равноправного партнера выбирать Арендатора на конкурсной основе и менять условия договора Аренды, где будет написано Арендатор обязан……..обязан……..обязан или штраф…….штраф, а Арендодатель может 6 месяцев не исполнять свои обязательства…….. |
|  | **Приложение № 7 СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА СОГЛАШЕНИЯ И ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ КОНЦЕССИОНЕРА**         1. Стоимость Создания Объекта Соглашения составляет сумму не более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей с НДС в ценах соответствующих лет, в том числе:  - стоимость строительства Объекта Соглашения в составе Проектно-сметной документации не более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей с НДС в ценах соответствующих лет;  - стоимость оснащения Объекта Соглашения в соответствии с требованиями СанПин … не более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей с НДС в ценах соответствующих лет;  - стоимость иных товаров, работ и услуг, предоставление и/или оказание которых необходимо для Создания Объекта Соглашения не более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей с НДС в ценах соответствующих лет.         2. Объем Инвестиций Концессионера составляет сумму \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей с НДС в ценах соответствующих лет *[указывается по итогам конкурсного предложения Концессионера, как разница между стоимостью строительства и оснащения и Капитального гранта]*.         3. Объем Инвестиций Концессионера должен быть скорректирован по результатам подготовки Проектно-сметной документации и учитывается при пересчете Платы Концедента в порядке, предусмотренном пунктом 7.3.4. Соглашения. | **СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА СОГЛАШЕНИЯ:**   1. Проектно-изыскательские работы и экспертиза проектной документации; 2. Строительно-монтажные работы; 3. Оснащение Объекта Соглашения в соответствии с требованиями СанПин; 4. Эксплуатация Объекта Соглашения, в т.ч.:   - Охрана объекта (требуется регламент – для возможности определения объема работ и суммы);  - Содержание территории обоъекта (требуется регламент – для возможности определения объема работ и суммы);  -Техническое обслуживание эксплуатационного и инженерного оборудования (требуется регламент – для возможности определения объема работ и суммы);  - Текущий ремонт объекта (требуется регламент – для возможности определения объема работ и суммы);  - Оказание услуг по реализации дополнительных образовательных программ на Объекте Соглашения (указано в приложении №3: требуется регламент – для возможности определения объема работ и суммы); |
|  | **Приложение № 9**  **ПОРЯДОК ВЫПЛАТ ПЛАТЕЖЕЙ КОНЦЕДЕНТА** | Во всех пунктах указано:  Затраты Концессионера должны быть документально подтверждены. **Какие документы?**  Для принятия решения о выплате Концессионер предоставляет следующие документы: **Какие документы?**  1) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; |
|  | **Приложение № 10**  **ШТРАФЫ В ПЕРИОД ДЕЙСТВИЯ СОГЛАШЕНИЯ**   1. Размеры штрафных санкций в виде неустойки:    1. В случае если одна из Сторон Соглашения нарушила сроки уведомления или представления информации, представления отчетов и иные сроки, то Сторона, виновная в указанном нарушении, оплачивает другой Стороне (стороне, чьи права нарушены) штрафную договорную неустойку в размере 5000 (пять тысяч) рублей за каждый день задержки.    2. В случае непредставления или несвоевременного представления Концеденту страхования, предусмотренного разделом 9 Соглашения, Концессионер обязан уплатить Концеденту штрафную договорную неустойку в размере 100 000 (сто тысяч) рублей за каждый день нарушения обязательств.    3. В случае нарушения сроков предоставления Обеспечения, Концессионер обязан уплатить Концеденту штрафную договорную неустойку в размере 200 000 (двести тысяч) рублей за каждый день нарушения обязательств.    4. В случае нарушения сроков (промежуточных и окончательного) по Созданию Объекта Соглашения, Концессионер обязан уплатить Концеденту штрафную договорную неустойку в размере 300 000 (триста тысяч) рублей за каждый день нарушения обязательств.    5. В случае нарушения сроков ввода Объекта в эксплуатацию, Концессионер обязан уплатить Концеденту штрафную договорную неустойку в размере 300 000 (триста тысяч) рублей за каждый день нарушения обязательств.   …………………………………………………………………………   * 1. В случае нарушения Концедентом сроков по осуществлению его расходных обязательств перед Концессионером, в том числе выплат Капитального гранта, Платы Концедента или их части и (или) иных платежей, Концедент обязан уплатить Концессионеру штрафную договорную неустойку в размере, равном [1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки Банка России] за каждый день нарушения обязательств. | Размеры неустоек Концессионера завышены и не соразмерны с участием денежных средств вложенных на стадии создания объекта Концедентом (Капитальный грант 25%) и Концессионером (75%) и стоимости выполняемой работы. Справедливо принять как для Концедента в размере 1/300 действующей на дату уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации и в процентном соотношении от суммы Капитального гранта (Проектные работы и строительные работы).  Пункты 2.4. и 2.5. дублируют штраф за нарушение срока ввода объекта в экплуатацию (если конечно ввод объекта будет считаться каким либо из этапов – к примеру см.поз.6 пункта 4.5.12. соглашения) |
|  |  |  |