

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАЛИНИНГРАД»**

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от «16» 03 2022 г.
г. Калининград

№ 151

О заключении концессионного соглашения о финансировании, проектировании, строительстве и эксплуатации объекта образования (общеобразовательная школа на 1100 мест) по улице Левитана г. Калининграда без проведения конкурса

В соответствии с частью 3 статьи 22, частями 1 и 4.10 статьи 37 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (в редакции от 30.12.2021 № 469-ФЗ) (далее - Федеральный закон «О концессионных соглашениях»), Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в редакции от 30.12.2021 № 492-ФЗ), муниципальной программой «Развитие системы образования городского округа «Город Калининград», утвержденной постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 30.12.2020 № 1202 (в редакции от 22.02.2022 № 96), государственной программой Калининградской области «Создание новых мест в общеобразовательных организациях в соответствии с современными условиями обучения на период до 2025 года», утвержденной постановлением Правительства Калининградской области от 31.07.2017 № 406 (в редакции от 09.03.2022 № 115), руководствуясь статьей 45, подпунктом 25 пункта 1 статьи 47 Устава городского округа «Город Калининград», администрация городского округа «Город Калининград» **п о с т а н о в л я е т:**

1. Заключить концессионное соглашение о финансировании, проектировании, строительстве и эксплуатации объекта образования (общеобразовательная школа на 1100 мест) по улице Левитана г. Калининграда (далее - концессионное соглашение) с обществом с ограниченной ответственностью «Тринадцатая концессионная компания «Просвещение» (ИНН: 7707451716) на условиях, представленных в предложении о заключении концессионного соглашения, без проведения конкурса.

2. Утвердить основные условия концессионного соглашения (приложение).

3. Установить, что:

1) общество с ограниченной ответственностью «Тринадцатая концессионная компания «Просвещение» (ИНН: 7707451716) при заключении концессионного соглашения должно соответствовать требованиям, установленным пунктом 2 части 1 статьи 5 и частью 4.11 статьи 37 Федерального закона «О концессионных соглашениях»;

2) полномочия концедента при заключении, исполнении, изменении концессионного соглашения от имени городского округа «Город Калининград» осуществляет администрация городского округа «Город Калининград»;

3) наделение структурных подразделений администрации городского округа «Город Калининград» отдельными полномочиями, необходимыми для реализации прав и исполнения обязанностей концедента по концессионному соглашению, осуществляется отдельными распорядительными актами администрации городского округа «Город Калининград».

4. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

5. Комитету городского развития и цифровизации администрации городского округа «Город Калининград» (Шлыков И.Н.) в течение пяти рабочих дней после подписания постановления обеспечить направление в адрес общества с ограниченной ответственностью «Тринадцатая концессионная компания «Просвещение» проект концессионного соглашения с указанием срока для подписания концессионного соглашения, который не может превышать один месяц.

6. Управлению делопроизводства администрации городского округа «Город Калининград» (Липовецкая Ю.И.) обеспечить опубликование постановления на официальном сайте администрации городского округа «Город Калининград» в сети Интернет.

7. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы администрации, председателя комитета городского развития и цифровизации администрации городского округа «Город Калининград» Шлыкова И.Н.

Глава администрации



Е.И. Дятлова

Приложение
к постановлению администрации
городского округа
«Город Калининград»
от «16» 03 2022 г. № 151

Основные условия концессионного соглашения

1. Предмет концессионного соглашения

Предметом концессионного соглашения является осуществление концессионером и концедентом деятельности по финансированию, созданию и эксплуатации объекта концессионного соглашения – объекта образования (общеобразовательной школы на 1100 мест) по улице Левитана г. Калининграда, (далее – концессионное соглашение) – на основании Федерального закона «О концессионных соглашениях».

Сторонами концессионного соглашения являются концедент и концессионер. В качестве концедента выступает муниципальное образование «Городской округ «Город Калининград», от имени которого выступает администрация городского округа «Город Калининград», в качестве концессионера – общество с ограниченной ответственностью «Тринадцатая концессионная компания «Просвещение» (ИНН: 7707451716).

2. Обязательства концессионера по созданию объекта концессионного соглашения, соблюдению сроков его создания

Концессионер обязан обеспечить создание объекта концессионного соглашения в срок не более 21 (двадцати одного) месяца с даты заключения концессионного соглашения, но не позднее 31 декабря 2023 года. Окончанием срока создания считается момент ввода в эксплуатацию объекта концессионного соглашения.

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

Концессионер обязан разработать проектную документацию в отношении объекта концессионного соглашения, соответствующую требованиям законодательства и концессионного соглашения и задания на проектирование.

3. Обязательства концессионера по осуществлению деятельности, предусмотренной концессионным соглашением

С учетом условий (ограничений и изъятий), установленных концессионным соглашением, концессионер обязан осуществлять использование (эксплуатацию) объекта концессионного соглашения, включая техническое обслуживание и осуществление образовательной деятельности по дополнительным образовательным программам.

4. Срок действия концессионного соглашения

Концессионное соглашение вступает в силу с даты его заключения. Срок действия концессионного соглашения составляет 15 (пятнадцать) лет с даты заключения концессионного соглашения.

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

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

Объектом концессионного соглашения является следующий объект образования в соответствии с пунктом 14 части 1 статьи 4 Федерального закона «О концессионных соглашениях»: здание общеобразовательной школы на 1100 мест по улице Левитана г. Калининграда.

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

6. Срок передачи концессионеру объекта концессионного соглашения

Концедент передает концессионеру объект концессионного соглашения во владение и пользование в целях осуществления концессионером деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента ввода в эксплуатацию объекта концессионного соглашения.

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

7.1. Земельный участок с кадастровым номером 39:15:141717:979

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

7.2. Концессионер обязуется не позднее чем за 20 (двадцать) рабочих дней до окончания срока предоставления концедентом земельного участка подать в комитет муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» заявление о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов.

7.3. Арендная плата за земельный участок не начисляется в течение срока действия концессионного соглашения на основании подпункта 6.2.1.3 пункта 6.2 Положения «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, об условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Городской округ «Город Калининград», и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов», утвержденного решением окружного Совета депутатов г. Калининграда от 28.11.2007 № 376.

8. Цели и срок использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения

8.1. Целью использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения является осуществление концессионером образовательной деятельности по дополнительным образовательным программам с использованием объекта концессионного соглашения по направлениям, установленным концессионным соглашением, и технического обслуживания в соответствии с эксплуатационными требованиями.

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

9. Способы обеспечения исполнения концессионером обязательств по концессионному соглашению, размеры предоставляемого обеспечения и срок, на который оно предоставляется

9.1. Способом обеспечения исполнения обязательств концессионера по концессионному соглашению является банковская гарантия либо договор

страхования ответственности, выданные (заключенные) иностранными или российскими банками (со страховыми организациями).

9.2. Концессионер до заключения концессионного соглашения предоставляет концеденту в качестве обеспечения исполнения обязательств по проектированию банковскую гарантию в размере 1 000 000 (один миллион) рублей. Указанная банковская гарантия (или несколько банковских гарантий, предоставляемых друг за другом, при соблюдении концессионером условий концессионного соглашения) действует до получения положительного заключения государственной экспертизы, в том числе заключения о достоверности (положительного заключения) определения сметной стоимости строительства объекта концессионного соглашения.

9.3. Не позднее подписания сторонами акта выполнения предварительных условий начала строительства концессионер обязан предоставить концеденту в качестве обеспечения исполнения обязательств по строительству банковскую гарантию в размере 20 380 925 (двадцать миллионов триста восемьдесят тысяч девятьсот двадцать пять) рублей. Указанная банковская гарантия (или несколько банковских гарантий, предоставляемых друг за другом, при соблюдении концессионером условий концессионного соглашения) действует не менее срока создания объекта концессионного соглашения, увеличенного на 180 (сто восемьдесят) календарных дней.

9.4. Не позднее ввода в эксплуатацию концессионер обязан представить концеденту в качестве обеспечения исполнения обязательств на стадии эксплуатации банковскую гарантию в размере 3 000 000 (три миллиона рублей). Указанная банковская гарантия (или несколько банковских гарантий, предоставляемых друг за другом, при соблюдении концессионером условий концессионного соглашения) действует до даты прекращения концессионного соглашения.

9.5. Вместо предоставления указанных в настоящем разделе банковских гарантий концессионер в целях обеспечения исполнения своих обязательств по концессионному соглашению вправе заключить договоры страхования ответственности.

9.6. Договоры страхования ответственности на этапе проектирования, на этапе строительства и на этапе эксплуатации, заключаемые концессионером в целях обеспечения исполнения обязательств по проектированию, строительству и эксплуатации соответственно, должны соответствовать требованиям о размерах возмещения, сроках действия, сроках предоставления концеденту, основаниях и условиях продления, обязательности поддержания в силе, аналогичным требованиям, установленным концессионным соглашением по отношению к банковской гарантии (банковским гарантиям) на этапе проектирования, банковской гарантии (банковским гарантиям) на этапе строительства и банковской гарантии (банковским гарантиям) на этапе эксплуатации.

9.7. Во избежание сомнений предоставление концессионером банковской гарантии не исключает для него возможности по истечении ее срока в целях исполнения своей обязанности по предоставлению концеденту обеспечения

исполнения обязательств по концессионному соглашению заключить договор страхования ответственности на соответствующих условиях и наоборот.

10. Размер концессионной платы, форма (формы), порядок и сроки ее внесения

10.1. Концессионная плата выплачивается концеденту не ранее начала срока эксплуатации.

10.2. Концессионная плата устанавливается в форме определенного в твердой сумме платежа, вносимого единовременно в бюджет городского округа «Город Калининград».

10.3. Концессионер уплачивает концессионную плату в течение 3 (трех) месяцев с даты начала эксплуатации в размере 10 000 (десять тысяч) рублей, в том числе НДС (20 %) 1 666,67 (одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек.

11. Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного расторжения концессионного соглашения

В концессионное соглашение включается обязанность концедента выплатить концессионеру или в случаях, установленных соглашением, предусмотренным частью 4 статьи 5 Федерального закона «О концессионных соглашениях» и заключенным между концедентом, обществом и кредитором (кредиторами) в соответствии с условиями концессионного соглашения (далее – прямое соглашение) (при его заключении), напрямую кредитору (кредиторам) с учетом соблюдения предусмотренного бюджетным законодательством Российской Федерации порядка сумму возмещения в случае досрочного прекращения концессионного соглашения. Порядок возмещения расходов в случае досрочного прекращения концессионного соглашения определяется концессионным соглашением и прямым соглашением (в части, не противоречащей концессионному соглашению) в зависимости от оснований такого досрочного прекращения с учетом фактически понесенных концессионером расходов на создание объекта концессионного соглашения.

12. Обязательства по подготовке территории строительства

С учетом условий (ограничений и изъятий), установленных концессионным соглашением, концессионер принимает на себя обязательства по подготовке территории, необходимой для создания объекта концессионного соглашения, в соответствии с концессионным соглашением в объеме, предусмотренном проектной документацией.

13. Обязательства концедента по финансированию части расходов по концессионному соглашению

13.1. Концессионное соглашение устанавливает обязательства концедента

по финансированию части расходов на создание объекта концессионного соглашения (капитальный грант).

В период создания объекта концессионного соглашения концедент осуществляет выплату концессионеру капитального гранта из бюджета городского округа «Город Калининград» на создание объекта концессионного соглашения в размере 589 129 626 (пятьсот восемьдесят девять миллионов сто двадцать девять тысяч шестьсот двадцать шесть) рублей (в том числе с учетом софинансирования из иных бюджетов бюджетной системы Российской Федерации).

13.2. Концессионное соглашение устанавливает обязательство концедента по выплате концессионеру платы концедента, которая включает (без учета указанной ниже индексации):

1) инвестиционный платеж, базовый размер которого составляет 855 816 106 (восемьсот пятьдесят пять миллионов восемьсот шестнадцать тысяч сто шесть) рублей;

2) возмещение затрат на уплату процентов, размер которых составляет 784 483 553 (семьсот восемьдесят четыре миллиона четыреста восемьдесят три тысячи пятьсот пятьдесят три) рубля;

3) операционный платеж (кроме того НДС), предельный размер которого на дату заключения соглашения составляет 592 169 665 (пятьсот девяносто два миллиона сто шестьдесят девять тысяч шестьсот шестьдесят пять) рублей;

4) возмещение затрат на уплату налога, предоставляемого в целях возмещения затрат на уплату налога на прибыль организаций, подлежащего уплате концессионером в связи с осуществлением деятельности, предусмотренной соглашением, базовый размер которого составляет 108 561 321 (сто восемь миллионов пятьсот шестьдесят одна тысяча триста двадцать один) рубль.

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

Приложение
к основным условиям
концессионного соглашения

Описание и технико-экономические показатели объекта концессионного соглашения

1. Общие положения

1.1. Объектом концессионного соглашения является недвижимое имущество: общеобразовательная школа на 1100 мест, расположенная по адресу: Калининградская обл., г. Калининград, ул. Левитана, описание, в том числе технико-экономические показатели, которого приведены в разделе 2 настоящего приложения к основным условиям концессионного соглашения (далее – Приложение), а также движимое имущество, описание которого приведено в разделе 3 настоящего Приложения.

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

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

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

2.2. Технико-экономические показатели недвижимого имущества:

- 1) количество учебных мест – 1100;
- 2) ориентировочная общая площадь здания – не менее 21 000 кв.м;
- 3) количество этажей (с учетом надземных, подземных) – до 5;
- 4) состав помещений:
 - спортивный зал – 3 шт.;
 - актовый зал – 1 шт.;
 - конференц-зал – 1 шт.;
 - мастерская – 2 шт.;
 - библиотека (с фондом открытого доступа, с читательским залом и IT-зоной) – 2 шт.;
 - общественное пространство – на каждом этаже по 2 шт.;
 - специализированные классы (трансформируемые помещения для групповых занятий): инженерно-технологический класс – 1 шт., экономико-

математический класс – 1 шт., медико-биологический класс – 1 шт., IT-класс – 2 шт., кадетский класс – 1 шт., агрокласс – 1 шт., класс ОБЖ с помещением тира – 1 шт., кабинет для ресурсного класса (для детей с расстройством аутистического спектра) – 1 шт.;

комплекс лабораторий и студий для внеурочной деятельности: кабинет роботехники – 1 шт., гео/аэро-квантум – 1 шт., издательский центр – 1 шт., медиацентр – 1 шт., школьная телестудия – 1 шт., кабинет проектной деятельности – 1 шт., ИЗО-студия – 1 шт., кабинет обслуживающего труда – 1 шт., кабинет технической направленности – 1 шт., студия дизайна – 1 шт., лингафонный кабинет – 2 шт., театральная студия – 1 шт., студия вокала – 1 шт., хореографическая студия – 1 шт., шахматная студия – 1 шт.;

помещение, предусмотренное для поточных лекций – 3 шт.;

трансформируемые помещения, каждое из которых может быть модифицировано перегородкой (для групповой работы) – 4 шт.;

блок службы сопровождения: кабинет психолога – 2 шт., кабинет социального педагога – 1 шт., кабинет логопеда – 1 шт., кабинет дефектолога – 1 шт.;

медицинский блок: кабинет врача – 1 шт., помещение для приготовления дезинфицирующих растворов – 1 шт., процедурная – 1 шт., кабинет стоматолога – 1 шт., подсобное помещение – 1 шт., прививочная – 1 шт., изолятор – 1 шт.;

входная группа: гардероб для начальной школы, гардероб для 5–9 классов, гардероб для 10–11 классов;

кладовая для музыкальных инструментов;

бассейн – 2 шт. (в бассейне необходимо предусмотреть медицинский блок из 3 кабинетов);

серверная – 1 шт.;

игровая комната для начальной школы – 2 шт.

Здание школы должно быть разделено на два «Образовательных блока»:

блок «Базовая школа», 1–4 классы (количество человек – 400);

блок «Старшая школа», 5–11 классы (количество человек – 700).

3. Описание движимого имущества

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

3.2. Движимое имущество должно отвечать действующим нормативным санитарно-гигиеническим требованиям, учебная мебель должна быть

изготовлена из материалов, безвредных для здоровья обучающихся, и соответствовать росту и возрасту обучающихся и требованиям эргономики, должно иметь документы об оценке (подтверждении) соответствия требованиям о безопасности мебельной продукции.