

**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КРАСНОЯРСКА**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

|  |  |
| --- | --- |
| 17.10.2025 | № 862 |

​

О заключении концессионного соглашения без проведения конкурса

в отношении финансирования, создания и эксплуатации объекта,

используемого для организации отдыха и туризма – рекреационной

инфраструктуры городского пространства на территории парка

«Прищепка» в Октябрьском районе города Красноярска

В связи с отсутствием заявок на заключение концессионного соглашения на условиях, предусмотренных проектом концессионного соглашения, в отношении объекта концессионного соглашения, предусмотренного в предложении о заключении концессионного соглашения, от иных лиц, отвечающих требованиям, предъявляемым частью 4.1 статьи 37 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» к лицу, выступающему с инициативой заключения концессионного соглашения, в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», [статьей 37](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=451876&dst=100546) Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», руководствуясь указом Губернатора Красноярского края от 17.09.2025 № 270-уг «О назначении временно исполняющего полномочия Главы города Красноярска», [статьями 41](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW123&n=313652&dst=100358), [58](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW123&n=313652&dst=103), [59](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW123&n=313652&dst=100480) Устава города Красноярска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Заключить концессионное соглашение о финансировании, создании и эксплуатации объекта, используемого для организации отдыха и туризма – рекреационной инфраструктуры городского пространства на территории парка «Прищепка» в Октябрьском районе города Красноярска (далее – концессионное соглашение), без проведения конкурса с обществом с ограниченной ответственностью «Прищепка – КС» (далее – концессионер), выступившим с инициативой о заключении концессионного соглашения на условиях концессионного соглашения, согласно приложению.
2. Депатаменту экономической политики и инвестиционного развития администрации города в течение 5 рабочих дней с даты принятия настоящего постановления направить концессионеру проект концессионного соглашения.

3. Установить срок для подписания концессионного соглашения концессионеру – в течение 30 дней с даты направления проекта концессионного соглашения.

4. Концессионер при заключении концессионного соглашения должен соответствовать требованиям, установленным [пунктом 2 час- ти 1 статьи 5](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=451876&dst=100052), [части 4.11 статьи 37](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=451876&dst=698) Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях».

5. Настоящее постановление разместить в сетевом издании «Официальный интернет-портал правовой информации города Красноярска» (PRAVO-ADMKRSK.RU) и на официальном сайте администрации города.

Временно исполняющий

полномочия Главы города Р.В. Одинцов

Приложение

к постановлению

администрации города

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

Условия концессионного соглашения о финансировании,

создании и эксплуатации объекта, используемого для организации отдыха и туризма –

рекреационной инфраструктуры городского пространства на территории парка «Прищепка»

в Октябрьском районе города Красноярска

В соответствии со [статьями 10](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=451876&dst=100083), [22](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=451876&dst=100158) Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» установить следующие существенные условия концессионного соглашения:

| № п/п | Существенные условия,  предусмотренные Федеральным  [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=451876) от 21.07.2005  № 115-ФЗ «О концессионных  соглашениях» | Существенные условия, подлежащие включению в концессионное соглашение |
| --- | --- | --- |
| 1 | Обязательства концессионера по созданию и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения, соблюдению сроков его создания и (или) реконструкции | концессионер обязуется своими силами (или) с привлечением других лиц (привлеченных лиц), в сроки и на условиях, предусмотренных концессионным соглашением, выполнить мероприятия по финансированию, созданию и эксплуатации объекта концессионного соглашения, право собственности на который будет принадлежать концеденту |
| 2 | Обязательства концессионера по осуществлению деятельности, предусмотренной концессионным соглашением | концессионер обязан осуществлять техническое обслуживание и использовать объект соглашения и иное имущество в соответствии с условиями концессионного соглашения.  При эксплуатации концессионер обязан обеспечить предоставление потребителям услуг с использованием объекта соглашения в соответствии с требованиями законодательства;  при эксплуатации концессионер обязан с использованием имущества в составе элемента 1 объекта соглашения обеспечить безопасность посетителей при использовании всего объекта соглашения в соответствии с требованиями законодательства.  При эксплуатации концессионер с использованием имущества в составе элемента 1 объекта соглашения обеспечивает взимание платы за вход на территорию объекта соглашения.  При эксплуатации концессионер обязан обеспечить следующий льготный режим входа на территорию объекта соглашении:   1. предоставление бесплатных входных билетов на территорию объекта соглашения для следующих категорий граждан:   ветеранам и инвалидам Великой Отечественной войны;  инвалидам боевых действий (I и II группы);  участникам специальной военной операции (СВО) и членам их семей (супруг(а), дети, родители)*;*  инвалидам I группы и II группы (с одним сопровождающим);  детям с ограниченными возможностями здоровья (с одним сопровождающим);   1. предоставление льготных входных билетов на территорию объекта соглашения для многодетных семей (размер предоставляемой льготы ежегодно согласовывается с концедентом, но не может превышать 50% (пятидесяти) процентов) |
| 3 | Срок действия концессионного соглашения | срок действия соглашения составляет 25 (двадцать пять) лет с даты заключения концессионного соглашения.  Концессионное соглашение вступает в силу с даты заключения соглашения |
| 4 | Описание, в том числе технико-экономические показатели, объекта концессионного соглашения | приложение 1 к условиям концессионного соглашения о финансировании, создании и эксплуатации объекта, используемого для организации отдыха и туризма – рекреационной инфраструктуры городского пространства на территории парка «Прищепка» в Октябрьском районе города Красноярска |
| 5 | Срок передачи концессионеру объекта концессионного соглашения | срок передачи концессионеру созданного элемента объекта соглашения – не позднее чем через 30 (тридцать) календарных дней с даты ввода в эксплуатацию соответствующего элемента объекта соглашения или с даты подписания сторонами акта исполнения обязательств по созданию в отношении соответствующего элемента объекта соглашения (в случае, если в отношении соответствующего элемента объекта соглашения не требуется получение разрешения на ввод в эксплуатацию) |
| 6 | Порядок предоставления концессионеру земельных участков, предназначенных для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, и срок заключения с концессионером договоров аренды (субаренды) этих земельных участков (в случае, если заключение договоров аренды (субаренды) земельных участков необходимо для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением), размер арендной платы (ставки арендной платы) за пользование земельным участком или земельными участками в течение срока действия концессионного соглашения либо формула расчета размера арендной платы (ставки арендной платы) за пользование земельным участком или земельными участками исходя из обязательных платежей, установленных законодательством Российской Федерации и связанных с правом владения и пользования концедента земельным участком, в течение срока действия концессионного соглашения | земельный участок предоставляется концессионеру для осуществления деятельности, предусмотренной соглашением, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации в аренду без проведения торгов на основании договора аренды земельного участка в случае, если предоставление земельного участка на основании договора аренды земельного участка необходимо для осуществления указанной деятельности.  Предоставление земельного участка и (или) обеспечение его использования концессионером для осуществления деятельности, предусмотренной соглашением, также может осуществляться путем установления сервитута, обеспечения использования земельного участка без его предоставления и установления сервитута либо иным способом, предусмотренным законодательством, в случае, если соответствующих прав концессионера на земельный участок достаточно для осуществления деятельности, предусмотренной соглашением. В таком случае права на земельный участок подлежат предоставлению концессионеру в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента направления концессионером заявления о предоставлении прав на земельный участок.  Концессионер в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения соглашения в порядке, предусмотренном законодательством, направляет концеденту соответствующее требованиям законодательства заявление о предоставлении прав в отношении земельного участка, в том числе в случае необходимости соответствующее требованиям законодательства заявление о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов, с приложением предусмотренных законодательством документов.  Срок заключения с концессионером договора аренды земельного участка – не позднее 50 (пятидесяти) рабочих дней с даты получения концедентом соответствующего требованиям законодательства заявления концессионера о предоставлении соответствующего земельного участка в аренду без проведения торгов.  Годовой размер платы за земельный участок на весь срок действия соглашения рассчитывается исходя из совокупного размера годовой арендной платы за земельные участки, указанные в концессионном соглашении.  Годовой размер платы за земельный участок на весь срок действия соглашения рассчитывается по следующей формуле:  А = Кс х К1 х К2 х К3,  где:  А – арендная плата за земельный участок;  Кс – кадастровая стоимость земельного участка;  К1 – коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка. К1 = 0,015;  К2 – коэффициент, учитывающий категорию арендатора. К2 = 1;  К3 – коэффициент, учитывающий срок (определяемый с даты предоставления в аренду земельного участка), по истечении которого арендатором земельного участка, предоставленного для строительства, не введен в эксплуатацию объект, для строительства которого был предоставлен в аренду такой земельный участок. Значения К3 признаются равными значениям коэффициента, учитывающего срок (определяемый с даты предоставления в аренду земельного участка), по истечении которого арендатором земельного участка, предоставленного для строительства, не введен в эксплуатацию объект, для строительства которого был предоставлен в аренду такой земельный участок (К3), утвержденного решением Красноярского городского Совета депутатов от 14.10.2008 № В-43 «Об утверждении Положения об арендной плате за землю в городе Красноярске, а также об определении значений коэффициентов, учитывающих вид разрешенного использования земельного участка (К1), категорию арендатора (К2), срок (определяемый с даты предоставления в аренду земельного участка), по истечении которого арендатором земельного участка, предоставленного для строительства, не введен в эксплуатацию объект, для строительства которого был предоставлен в аренду такой земельный участок (К3), применяемых при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» и применяемого при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.  До истечения трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка К3 = 1.  По истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка К3 = 2.  По истечении шести лет с даты предоставления в аренду земельного участка К3 = 4 |
| 7 | Цели и срок использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения | при осуществлении эксплуатации концессионер обязан осуществлять следующую деятельность с использованием объекта соглашения:  деятельность по организации отдыха и развлечений, рекреационная деятельность.  Целью эксплуатации является предоставление потребителям соответствующих требованиям законодательства и соглашения товаров, работ и (или) услуг с использованием объекта соглашения при осуществлении концессионером деятельности с использованием объекта соглашения в рамках эксплуатации объекта.  Срок эксплуатации включает в себя сроки эксплуатации всех элементов объекта соглашения, начинает исчисляться с даты передачи концессионеру первого из элементов объекта соглашения и оканчивается в дату прекращения соглашения |
| 8 | Способы обеспечения исполнения концессионером обязательств по концессионному соглашению (предоставление безотзывной банковской гарантии, передача концессионером концеденту в залог прав концессионера по договору банковского вклада (депозита), осуществление страхования риска ответственности концессионера за нарушение обязательств по концессионному соглашению), размеры предоставляемого обеспечения и срок, на который оно предоставляется | приложение 2 к условиям концессионного соглашения о финансировании, создании и эксплуатации объекта, используемого для организации отдыха и туризма – рекреационной инфраструктуры городского пространства на территории парка «Прищепка» в Октябрьском районе города Красноярска |
| 9 | Размер концессионной платы, форма или формы, порядок и сроки ее внесения | приложение 3 к условиям концессионного соглашения о финансировании, создании и эксплуатации объекта, используемого для организации отдыха и туризма – рекреационной инфраструктуры городского пространства на территории парка «Прищепка» в Октябрьском районе города Красноярска |
| 10 | Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного расторжения концессионного соглашения | 1. Концессионер обязан предоставить концеденту расчет возмещения и документы, подтверждающие такой расчет, в следующие сроки:   1) одновременно с требованием о досрочном прекращении соглашения в случае его направления концессионером;  2) в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения требования о досрочном прекращении соглашения в случае его направления концедентом.   1. Концедент обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения расчета возмещения и документов, подтверждающих такой расчет:   1) согласовать расчет возмещения полностью в случае полного согласия концедента с расчетом возмещения;  2) согласовать расчет возмещения частично в случае согласия концедента с отдельными статьями затрат, а по не согласованным статьям затрат концессионера предоставить мотивированный отказ, включающий в том числе обоснование такого отказа и альтернативный расчет не согласованных концедентом затрат;  3) предоставить мотивированный отказ от согласования расчета возмещения полностью в случае полного несогласия концедента с расчетом возмещения, включающий в том числе обоснование такого отказа и альтернативный расчет возмещения.   1. С целью проверки расчета возмещения, предоставленного концессионером, а также в случае непредоставления концессионером такого расчета, концедент вправе требовать предоставления концессионером дополнительных документов и сведений, необходимых для осуществления такой проверки и (или) расчета. 2. В случае согласия концессионера с указанным в пункте 2 мотивированным отказом концессионер в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения такого отказа обеспечивает внесение необходимых изменений и направляет скорректированный расчет возмещения на согласование концеденту. 3. В случае несогласия концессионера с указанным в пункте 2 мотивированным отказом считается, что между сторонами возник спор, подлежащий разрешению в судебном порядке при рассмотрении требования соответствующей стороны о досрочном прекращении соглашения. 4. В случае если в течение срока, указанного в пункте 2, концедент не направил концессионеру соответствующее согласование или мотивированный отказ, предусмотренные пунктом 2, считается, что концедентом расчет возмещения согласован полностью. 5. Концедент обязан выплатить возмещение в течение 180 (ста восьмидесяти) календарных дней, если иной срок не согласован сторонами или не установлен вступившим в законную силу решением суда:   1) с момента заключения сторонами соглашения о досрочном прекращении соглашения; или  2) с момента вступления в законную силу решения суда о досрочном прекращении соглашения |
| 11 | Обязательства концедента и (или) концессионера по подготовке территории, необходимой для создания и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения и (или) для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением | 1. Концессионер (при наличии необходимости) обязан выполнить комплекс работ по переустройству (переносу) расположенных на земельном участке сетей инженерно-технического обеспечения, рубке расположенных на земельном участке лесных насаждений и иной древесно-кустарниковой растительности, организации на земельном участке строительной площадки, возведению необходимых для строительства временных сооружений и иные работы (услуги) по подготовке территории строительства в объеме, предусмотренном проектно-сметной документацией. Расходы, связанные с подготовкой территории строительства, несет концессионер, за исключением расходов, указанных в пункте 2.   Концессионер в целях создания объекта соглашения обязан выполнить комплекс работ по сносу (демонтажу) расположенных на земельном участке зданий, строений и сооружений.   1. Концедент обязан своими силами и за свой счет исполнить следующие обязательства, включая выполнение работ (услуг), при подготовке территории строительства:   в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения соглашения – предоставление или обеспечение предоставления всех документов, имеющихся в наличии у концедента, и документов, которые должны иметься в наличии у концедента в соответствии с законодательством, и необходимых для получения концессионером разрешений, проектирования и исполнения иных обязательств по соглашению, в том числе:  полученный концедентом градостроительный план земельного участка с обозначением границ зоны планируемого размещения объекта соглашения, минимальных отступов от границ земельного участка и иных параметров (характеристик) разрешенного строительства, достаточных для размещения объекта соглашения в соответствии с требованиями соглашения и законодательства;  выписки из Единого государственного реестра недвижимости на расположенные на земельном участке объекты недвижимости и земельные участки, кадастровые паспорта сооружений, технические паспорта.  Наименование и реквизиты передаваемых документов в соответствии с настоящим пунктом указываются в акте выполнения предварительных условий начала строительства каждого из элементов объекта соглашения.  Содействие концессионеру при осуществлении последним комплекса работ по сносу (демонтажу) расположенных на земельном участке зданий, строений и сооружений, указанных в концессионном соглашении |
| 12 | Размер и (или) порядок определения размера и условия финансового участия концедента | концессионное соглашение не предусматривает финансовое участие концендента |

Приложение 1

к Условиям

концессионного соглашения

о финансировании, создании

и эксплуатации объекта,

используемого для организации

отдыха и туризма – рекреационной

инфраструктуры городского

пространства на территории

парка «Прищепка» в Октябрьском

районе города Красноярска

Описание и технико-экономические показатели

объекта соглашения

Описание и технико-экономические показатели объекта соглашения:

объект соглашения:

составляет совокупность (комплекс) недвижимого имущества и технологически связанного с ним движимого имущества, в том числе размещенного в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 24:50:0100212:134; 24:50:0100212:323; 24:50:0100212:335; 24:50:0100212:893; 24:50:0100212:897; 24:50:0100212:898; 24:50:0100212:912; 24:50:0100212:915; 24:50:0000000:194001; 24:50:0100212:156.

Представляет собой рекреационную инфраструктуру городского пространства на территории парка «Прищепка» в Октябрьском районе города Красноярска, предназначенную для организации отдыха граждан и туризма.

Недвижимое и движимое имущество, входящее в состав объекта соглашения, на момент завершения создания должно соответствовать требованиям законодательства и позволять осуществлять эксплуатацию в соответствии с законодательством и соглашением.

Технико-экономические показатели объекта соглашения:

элемент 1 объекта соглашения:

1. здание визит-центра, предназначенное в том числе для осуществления деятельности с использованием объекта соглашения (всех элементов объекта соглашения) в границах земельного участка:

общая площадь – не менее 1 400 кв. м;

количество этажей – не более 2;

1. дорожно-тропиночная сеть:

протяженность – не менее 700 м;

1. озеленение территории в границах земельного участка;

элемент 2 объекта соглашения:

1. комплекс открытых бассейнов:

количество бассейнов – не менее 5 шт.;

общая площадь зеркала воды ванн бассейнов – не менее 1 100 кв. м;

1. аквапарк открытого типа (некапитальное сооружение):

общая площадь размещения – не менее 2 100 кв. м;

1. трасса для тюбинга:

протяженность – не менее 100 м;

1. каток (роллердром):

общая площадь – не менее 800 кв. м;

элемент 3 объекта соглашения:

1. площадка для фестиваля выставочных садов:

общая площадь – не менее 100 кв. м.

Приложение 2

к Условиям

концессионного соглашения

о финансировании, создании

и эксплуатации объекта,

используемого для организации

отдыха и туризма – рекреационной

инфраструктуры городского

пространства на территории

парка «Прищепка» в Октябрьском

районе города Красноярска

Обеспечение исполнения обязательств концессионера

1. Обеспечение исполнения обязательств концессионера:

1.1. Способами обеспечения исполнения обязательств концессионера по соглашению являются банковская гарантия, договор страхования ответственности либо залог прав концессионера по договору банковского вклада (депозита). При этом банковская гарантия должна быть выдана, а договор страхования ответственности либо договор банковского вклада (депозита) заключены иностранным или российским банком либо страховой организацией соответственно, которые должны отвечать требованиям, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2023 № 2367 «О требованиях к банкам и банковским гарантиям, используемым для целей федеральных законов «О концессионных соглашениях», «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Банковская гарантия должна отвечать требованиям, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2023 № 2367 «О требованиях к банкам и банковским гарантиям, используемым для целей федеральных законов «О концессионных соглашениях», «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

1.3. Концессионер в течении 60 (шестидесяти) календарных дней с даты заключения соглашения обязан предоставить концеденту в качестве обеспечения исполнения обязательств по проектированию банковскую гарантию в размере 300 000 (триста тысяч) рублей. Указанная банковская гарантия (или несколько банковских гарантий при соблюдении концессионером положений, установленных в подпункте 1.7 пунк-та 1) действует с даты выдачи банковской гарантии до даты получения заключения экспертизы в отношении всех элементов объекта согла-шения.

1.4. До момента подписания сторонами акта выполнения предварительных условий начала строительства в отношении элемента 1 объекта соглашения концессионер обязан предоставить концеденту в качестве обеспечения исполнения обязательств по строительству банковскую гарантию в размере 1 000 000 (один миллион) рублей. Указанная банковская гарантия (или несколько банковских гарантий при соблюдении концессионером положений, установленных в подпункте 1.7 пунк-та 1) действует с момента подписания сторонами акта выполнения предварительных условий начала строительства в отношении элемен- та 1 объекта соглашения до истечения периода времени, составляющего 180 (сто восемьдесят) календарных дней с даты ввода в эксплуатацию элемента 3 объекта соглашения или с даты подписания сторонами акта исполнения обязательств по созданию в отношении элемента 3 объекта соглашения (в случае, если в отношении элемента 3 объекта соглашения подготовлен рабочий проект).

1.5. Не позднее ввода в эксплуатацию элемента 1 объекта соглашения концессионер обязан представить концеденту в качестве обеспечения исполнения обязательств на стадии эксплуатации всех элементов объекта соглашения банковскую гарантию в размере 1 000 000 (один миллион) рублей. Указанная банковская гарантия (или несколько банковских гарантий при соблюдении концессионером положений, установленных в подпункте 1.7 пункта 1) действует с даты ввода в эксплуатацию элемента 1 объекта соглашения до даты прекращения соглашения.

1.6. В случае наступления банкротства банка, предоставившего банковскую гарантию, либо в случае ухудшения его рейтинга по сравнению с показателями, указанными в подпункте 1.1 пункта 1, концессионер обязан незамедлительно уведомить об этом концедента и в течение 90 (девяноста) календарных дней обеспечить предоставление концеденту новой банковской гарантии, полностью соответствующей требованиям подпунктов 1.1–1.5 пункта 1.

1.7. При любых обстоятельствах, в том числе в случае продления срока действия соглашения и (или) специальных сроков по соглашению, концессионер обязан, с учетом положений подпункта 1.8 пункта 1, не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до истечения срока действия банковской гарантии предоставить концеденту новую банковскую гарантию, по условиям, размеру и сроку действия соответствующую условиям соглашения, или по своему выбору согласовать с банком, выступающим гарантом, увеличение срока действия (продление) первоначальной банковской гарантии. При этом срок действия новой банковской гарантии начинает течь с момента истечения срока действия заменяемой банковской гарантии.

1.8. При получении от концессионера новой банковской гарантии в соответствии с подпунктом 1.6 или подпунктом 1.7 пункта 1 концедент обязан в соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 378 Гражданского кодекса Российской Федерации незамедлительно предоставить концессионеру отказ от своих прав по заменяемой банковской гарантии с условием о вступлении его в силу с момента начала действия новой банковской гарантии. В случае если это предусмотрено условиями заменяемой банковской гарантии, концедент осуществляет возврат концессионеру такой банковской гарантии в момент начала действия новой банковской гарантии.

1.9. Договоры страхования ответственности на этапе проектирования и на этапе строительства, заключаемые концессионером в целях обеспечения исполнения обязательств по проектированию и строительству, соответственно, должны соответствовать требованиям о размере, сроках действия, сроках предоставления концеденту, основаниях и условиях продления, обязательности поддержания в силе, аналогичным требованиям, установленным соглашением по отношению к банковской гарантии на этапе проектирования и банковской гарантии на этапе строительства.

1.10. Договоры страхования ответственности на стадии эксплуатации, заключаемые концессионером в целях обеспечения исполнения обязательств на стадии эксплуатации, должны заключаться на один год и предусматривать сумму страхового возмещения в размере не меньшем чем указано в подпункте 1.5 пункта 1.

Указанные в настоящем пункте договоры должны соответствовать требованиям о сроках действия, основаниях и условиях продления, обеспечиваемых обязательствах, об обязательности поддержания в силе, аналогичным требованиям, установленным соглашением по отношению к банковской гарантии на стадии эксплуатации.

1.11. Вместо предоставления указанной в настоящем пункте банковской гарантии или заключения договора страхования ответственности концессионер в целях обеспечения исполнения своих обязательств по соглашению вправе передать в залог концеденту права концессионера по договору банковского вклада (депозита). Такое обеспечение исполнения обязательств концессионера должно соответствовать требованиям, аналогичным требованиям к банковской гарантии и договору страхования ответственности на соответствующем этапе или стадии, с учетом особенностей, установленных законодательством для соответствующего способа обеспечения исполнения обязательств концессио-нера.

1.12. 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 соглашению заключить договор страхования ответственности на соответствующих условиях или передать в залог концеденту права концессионера по договору банковского вклада (депозита) и наоборот.

2. Необходимое страховое покрытие:

2.1. Концессионер обязан предоставить необходимое страховое покрытие в порядке и на условиях, установленных настоящим пунктом.

2.2. Страховые организации, с которыми заключаются указанные в настоящем разделе договоры страхования, должны отвечать следующим требованиям:

1) на момент заключения договора страхования иметь рейтинг кредитоспособности (финансовой надежности страховых компаний) рейтингового агентства «Эксперт РА» или АКРА (АО) не ниже «АА-(RU)» либо сопоставимый рейтинг иного рейтингового агентства;

2) иметь действующую лицензию на осуществление соответствующего вида страхования;

3) период деятельности страховой организации должен составлять не менее 3 (трех) лет с даты государственной регистрации (при слиянии страховых организаций указанный срок рассчитывается как в отношении организации, имеющей более раннюю дату государственной регистрации, при преобразовании указанный срок не прерывается);

4) период деятельности филиала иностранной страховой организации должен составлять не менее 3 (трех) лет с даты его аккредитации Центральным банком Российской Федерации.

2.3. До момента подписания сторонами акта выполнения предварительных условий начала строительства в отношении каждого элемента объекта соглашения концессионер обязан, если иное не согласовано концедентом, застраховать:

1) риск повреждения или утраты (гибели) оборудования и материалов, используемых при создании соответствующего элемента объекта соглашения, результата работ по созданию соответствующего элемента объекта соглашения в результате любых событий или действий (бездействия), за исключением умышленных действий (бездействия) сторон и (или) лиц, за действия (бездействие) которых стороны в соответствии с законодательством и соглашением отвечают как за свои собственные;

2) риск причинения ущерба имуществу третьих лиц, вреда жизни или здоровью третьих лиц при осуществлении создания элемента объекта соглашения со страховой суммой не менее 3 000 000 (три миллиона) рублей.

2.4. В течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента передачи концессионеру элемента объекта соглашения концессионер обязан, если иное не согласовано концедентом, застраховать риск повреждения или утраты (гибели) соответствующего элемента объекта соглашения в результате любых событий или действий (бездействия), за исключением умышленных действий (бездействия) сторон и (или) лиц, за действия (бездействие) которых стороны в соответствии с законодательством и соглашением отвечают как за свои собственные.

2.5. Неполное имущественное страхование при предоставлении необходимого страхового покрытия в соответствии с подпунктами 2.3, 2.4 пункта 2 не допускается.

2.6. Договор страхования указанных в подпункте 2.3 пункта 2 рисков (или несколько договоров страхования при соблюдении соответствующей стороной положений, установленных в подпункте 2.8 пунк- та 2) действует до ввода в эксплуатацию соответствующего элемента объекта соглашения или (применительно к элементу 2 объекта соглашения и (или) элементу 3 объекта соглашения) до даты подписания сторонами акта исполнения обязательств по созданию соответствующего элемента объекта соглашения (в зависимости от того, что будет применимо).

2.7. Договор страхования указанных в подпункте 2.4 пункта 2 рисков (или несколько договоров страхования при соблюдении соответствующей стороной положений, установленных в подпункте 2.8 пунк- та 2) действует до момента подписания сторонами акта передачи (возврата) объекта соглашения.

2.8. При любых обстоятельствах, в том числе в случае истечения срока действия заключенного договора страхования, концессионер не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до истечения срока действия соответствующего договора обязан заключить новый договор страхования, по условиям и сроку действия соответствующий условиям соглашения. При этом срок действия нового договора страхования начинает течь с момента истечения срока действия заменяемого договора страхования.

2.9. Выгодоприобретателем по указанным в пункте 2 договорам страхования является:

1) при повреждении оборудования и материалов, результата работ по созданию элемента объекта соглашения или элемента объекта соглашения, а также при утрате (гибели) такого оборудования, материалов и (или) движимого имущества, входящего в состав элемента объекта соглашения, – концессионер;

2) при утрате (гибели) результата работ по созданию элемента объекта соглашения или недвижимого имущества, входящего в состав элемента 1 объекта соглашения, – концессионер.

2.10. Концессионер обязан предоставить концеденту копии указанных в настоящем пункте договоров страхования и документов об оплате по ним страховых премий в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения таких договоров. В случае оплаты страховых премий в рассрочку документы об оплате страховых премий предоставляются концессионером не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента оплаты.

2.11. В случае выявления нестрахуемого риска концессионер обязан в разумно короткий срок, который в любом случае не должен превышать 20 (двадцать) рабочих дней с момента выявления такого риска, уведомить об этом концедента. Уведомление концессионера о выявлении нестрахуемого риска освобождает последнего от ответственности за неисполнение требований соглашения о предоставлении необходимого страхового покрытия, предусмотренного настоящим подразделом, а равно от ответственности за утрату (гибель) элемента объекта соглашения, не связанную с умышленными действиями (бездействием) концессионера.

2.12. Концессионер обязан использовать средства страхового возмещения, полученные в результате наступления случая повреждения оборудования и материалов, результата работ по созданию элемента объекта соглашения или элемента объекта соглашения, а также случая утраты (гибели) такого оборудования, материалов и (или) движимого имущества, входящего в состав элемента объекта соглашения, исключительно на цели восстановления указанного имущества, включая возмещение своих расходов на его восстановление.

Приложение 3

к Условиям

концессионного соглашения

о финансировании, создании

и эксплуатации объекта,

используемого для организации

отдыха и туризма – рекреационной

инфраструктуры городского

пространства на территории

парка «Прищепка» в Октябрьском

районе города Красноярска

Концессионная плата

1. Порядок расчета концессионной платы:

1.1. Размер выплачиваемой в форме установленной доли доходов, полученных концессионером в результате осуществления эксплуатации концессионной платы, определяется по следующей формуле:

КП*i* = (Д*i*– ОРфакт*i* – ) × 50%,

где:

КП*i* – размер подлежащей выплате концессионной платы по итогам i-ого года;

*i* – год, начиная с года, следующего за годом выполнения условия, указанного в подпункте 2.2 пункта 2 настоящего приложения (год начисления концессионной платы);

Д*i* – размер фактически полученного концессионером дохода (выручки) от эксплуатации объекта соглашения в i-ом году;

ОРфакт*i* – размер фактически понесенных затрат концессионера в связи с осуществлением эксплуатации и технического обслуживания и иных затрат концессионера на стадии эксплуатации каждого элемента объекта соглашения в i-ом году, состав которых определен в подпунк- те 2.5 пункта 2 настоящего приложения, в размере, непревышающем предельный размер указанных расходов, рассчитываемый на i-ый год в соответствии с подпунктом 2.4 пункта 2 настоящего приложения;

– размер фактически понесенных затрат концессионера на уплату процентов по соглашениям о финансировании в i-ом году.

При этом Фин%факт*i* ≤ Фин%планi × К,

где:

Фин%планi ~~–~~ плановый размер затрат концессионера на уплату процентов по соглашениям о финансировании, устанавливаемый на i-ый год в соответствии с таблицей подпункта 2.4 пункта 2 настоящего приложения;

К – корректирующий коэффициент, рассчитанный по формуле, указанной в подпункте 2.3 пункта 2 настоящего приложения.

В случае если значение КП*i* ≤ 0, выплата концессионной платы по итогам i-ого года не осуществляется.

2. Условия и сроки выплаты концессионной платы:

2.1. Концессионер уплачивает концессионную плату ежегодно не позднее 15 мая года, начиная с года, следующего за годом начисления концессионной платы, указанного в подпункте 1.1 пункта 1 настоящего приложения.

2.2. Концессионная плата подлежит начислению начиная с года, следующего за годом выполнения следующего условия:

,

где:

Т – каждый календарный год, следующий за годом t;

*t* – каждый календарный год, следующий за годом ввода в эксплуатацию элемента 1 объекта соглашения;

Дt– размер фактически полученного концессионером дохода (выручки) от эксплуатации объекта соглашения в t-ом году;

Орфактt – размер фактически понесенных затрат концессионера в связи с осуществлением эксплуатации и технического обслуживания и иных затрат концессионера на стадии эксплуатации каждого элемента объекта соглашения в t-ом году, состав которых определен в подпунк- те 2.5 пункта 2 настоящего приложения, в размере, непревышающем предельный размер указанных расходов, рассчитываемый на t-ый год в соответствии с подпунктом 2.4 пункта 2 настоящего приложения;

– размер фактически понесенных затрат концессионера на уплату процентов по соглашениям о финансировании в t-ом году.

При этом Фин%фактt ≤ Фин%планt × К,

где:

Фин%планt ~~–~~ плановый размер затрат концессионера на уплату процентов по соглашениям о финансировании, устанавливаемый на t-ый год в соответствии с таблицей подпункта 2.4 пункта 2 настоящего приложения;

К – корректирующий коэффициент, рассчитанный по формуле, указанной в подпункте 2.3 пункта 2 настоящего приложения;

Инв – сметная стоимость;

– совокупный размер фактически понесенных с момента ввода в эксплуатацию элемента 1 объекта соглашения до окончания года t затрат концессионера на покрытие операционных убытков, возникающих в связи с недостаточностью выручки для покрытия операционных расходов.

При этом ≤ ,

где:

~~–~~ плановый размер понесенных с момента ввода в эксплуатацию элемента 1 объекта соглашения до даты прекращения соглашения затрат концессионера на покрытие операционных убытков, возникающих в связи с недостаточностью выручки для покрытия операционных расходов, равный 83 677 500 (восемьдесят три миллиона шестьсот семьдесят семь тысяч пятьсот) рублей;

Оринвест.факт – совокупный размер фактически понесенных с даты заключения соглашения до окончания календарного года ввода в эксплуатацию элемента 1 объекта соглашения затрат концессионера в связи с осуществлением создания и иных затрат концессионера на стадии создания каждого элемента объекта соглашения, состав которых определен в подпункте 2.6 пункта 2 настоящего приложения.

При этом Оринвест.факт ≤ Оривест.план × ИПЦ,

где:

Оринвест.план ~~–~~ плановый размер затрат концессионера в связи с осуществлением создания и иных затрат концессионера на стадии создания каждого элемента объекта соглашения, состав которых определен в подпункте 2.6 пункта 2 настоящего приложения, за период с даты заключения соглашения до окончания календарного года ввода в эксплуатацию элемента 1 объекта соглашения, равный 5 392 000 (пять миллионов триста девяносто две тысячи) рублей;

ИПЦ – накопленный среднегодовой индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, опубликованный Федеральной службой государственной статистики, начиная с индекса потребительских цен на товары и услуги в 2025 году по год ввода в эксплуатацию элемента 1 объекта соглашения.

2.3. Корректирующий коэффициент (К) рассчитывается по следующей формуле:

где:

Инв – сметная стоимость;

– строительная стоимость.

При этом корректирующий коэффициент К не может принимать значения меньше 1. Если расчетное значение корректирующего коэффициента К составляет меньше 1, корректирующий коэффициент приравнивается к 1.

2.4. Предельный размер затрат концессионера в связи с осуществлением эксплуатации и технического обслуживания и иных затрат концессионера на стадии эксплуатации каждого элемента объекта соглашения в каждом календарном году, следующим за годом ввода в эксплуатацию элемента 1 объекта соглашения, рассчитывается по следующей формуле:

где:

– предельный размер затрат концессионера в связи с осуществлением эксплуатации и технического обслуживания и иных затрат концессионера на стадии эксплуатации каждого элемента объекта соглашения в соответствующем календарном году, следующим за годом ввода в эксплуатацию элемента 1 объекта соглашения;

– плановый размер затрат концессионера в связи с осуществлением эксплуатации и технического обслуживания и иных затрат концессионера на стадии эксплуатации каждого элемента объекта соглашения в соответствующем календарном году, следующим за годом ввода в эксплуатацию элемента 1 объекта соглашения, указанный в таблице настоящего пункта;

ИПЦ – накопленный среднегодовой индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, опубликованный Федеральной службой государственной статистики, начиная с индекса потребительских цен на товары и услуги в 2025 году по соответствующий календарный год, следующий за годом ввода в эксплуатацию элемента 1 объекта соглашения.

Таблица

| №  периода (год) | Плановый размер затрат концессионера в связи с осуществлением эксплуатации и технического обслуживания и иных затрат концессионера на стадии эксплуатации каждого элемента объекта соглашения в ценах 2025 г., включая НДС, тыс. руб. | Плановый размер затрат концессионера на уплату процентов по соглашениям о финансировании,  тыс. руб. |
| --- | --- | --- |
| 2028 | 48 111,169 | 81 687,070 |
| 2029 | 84 891,848 | 112 441,458 |
| 2030 | 84 968,909 | 131 489,530 |
| 2031 | 90 341,859 | 132 607,752 |
| 2032 | 89 480,987 | 134 050,030 |
| 2033 | 88 616,267 | 137 185,127 |
| 2034 | 87 751,547 | 139 940,385 |
| 2035 | 86 886,827 | 142 201,010 |
| 2036 | 86 025,383 | 143 878,795 |
| 2037 | 85 189,657 | 144 769,748 |
| 2038 | 84 395,165 | 144 790,907 |
| 2039 | 83 613,881 | 143 741,223 |
| 2040 | 82 873,675 | 141 441,988 |
| 2041 | 82 140,166 | 137 561,496 |
| 2042 | 81 406,657 | 131 892,941 |
| 2043 | 80 673,148 | 124 072,073 |
| 2044 | 79 939,640 | 113 740,747 |
| 2045 | 79 206,131 | 100 335,656 |
| 2046 | 78 472,622 | 83 418,398 |
| 2047 | 77 792,917 | 62 333,069 |
| 2048 | 77 467,621 | 36 419,955 |
| 2049 | 77 419,651 | 9 790,441 |
| 2050 | 37 299,888 | 0,000 |
| Итого | 1 834 965,615 | 2 529 789,799 |

2.5. В состав затрат концессионера в связи с осуществлением эксплуатации и технического обслуживания и иных затрат концессионера на стадии эксплуатации каждого элемента объекта соглашения входят в том числе:

затраты на осуществление эксплуатации объекта соглашения;

затраты на осуществление технического обслуживания объекта соглашения;

расходы на оплату труда работников концессионера и связанные с такой оплатой затраты на уплату налогов, сборов и иных обязательных платежей;

общехозяйственные расходы концессионера;

расходы на обеспечение исполнения обязательств концессионера по соглашению;

расходы на необходимое страховое покрытие;

расходы на уплату арендной платы по договору аренды земельного участка и (или) иной платы за земельный участок;

затраты на уплату налога на имущество организаций, подлежащего уплате концессионером в отношении объекта соглашения;

затраты на уплату налога на прибыль, возникающие в связи с осуществлением эксплуатации объекта соглашения;

затраты на привлечение аудитора;

включая, если применимо, затраты на уплату налогов, сборов и иных обязательных платежей в составе таких затрат, в том числе затраты на уплату НДС в составе указанных затрат.

2.6. Для целей расчета Оринвест.факт и Оринвест.план в порядке, предусмотренном подпунктом 2.2 пункта 2 настоящего приложения, в состав затрат концессионера в связи с осуществлением создания и иных затрат концессионера на стадии создания каждого элемента объекта соглашения входят:

расходы на оплату труда работников концессионера и связанные с такой оплатой затраты на уплату налогов, сборов и иных обязательных платежей;

общехозяйственные расходы концессионера;

расходы на обеспечение исполнения обязательств концессионера по соглашению;

расходы на необходимое страховое покрытие;

расходы на уплату арендной платы по договору аренды земельного участка и (или) иной платы за земельный участок.

2.7. Для подтверждения размера фактически полученного концессионером дохода (выручки) в соответствии с подпунктом 1.1 пункта 1, подпунктом 2.2 пункта 2 настоящего приложения, концессионер при наличии письменного требования концедента и по согласованию с концедентом обеспечивает привлечение аудитора, который должен соответствовать следующим требованиям:

аудитор должен иметь действительный квалификационный аттестат аудитора, выданный в соответствии с Федеральным законом от 07.08.2001 № 119-ФЗ «Об аудиторской деятельности»;

аудитор должен иметь членство в одной из саморегулируемых организаций аудиторов;

аудитор должен соответствовать всем предъявляемым законодательством требованиям, предъявляемым к аудиторам;

аудитор должен быть не связан имущественными интересами с концессионером, членами совета директоров (наблюдательного совета) концессионера, лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа концессионера, и участниками концессионера.

В случае несогласия концедента с предложенной концессионером кандидатурой аудитора, а равно в случае, если концедент в течение   
10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления концессионера, содержащего информацию о кандидатуре аудитора, не направил соответствующее согласование или отказ, считается, что между сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров.

После согласования концедентом кандидатуры аудитора получение дополнительного согласования для целей предоставления последующих справок аудитора для такого аудитора не требуется. Концессионер вправе по согласованию с концедентом заменить ранее согласованного аудитора на другого аудитора, соответствующего указанным в настоящем подпункте требованиям, в порядке, предусмотренном настоящим подпунктом.

3. Порядок мониторинга выполнения условия для начала выплаты концессионной платы и согласования расчета концессионной платы:

3.1. Не позднее 15 апреля года, следующего за годом ввода в эксплуатацию элемента 1 объекта соглашения, одновременно с направлением концеденту отчетности в соответствии с концессионным соглашением концессионер направляет концеденту расчет по выполнению указанного в подпункте 2.2 пункта 2 настоящего приложения условия для начала выплаты концессионной платы и (или) расчет размера концессионной платы с приложением следующих документов:

1) заверенную концессионером копию соглашения о финансировании, а также справку и (или) процентную ведомость о выплаченных процентах, в том числе капитализированных процентах, и заверенные концессионером копии платежных поручений, подтверждающих осуществление таких выплат;

2) реестр затрат концессионера в связи с осуществлением эксплуатации и технического обслуживания и иных затрат концессионера на стадии эксплуатации, связанных с исполнением соглашения, а также заверенные концессионером копии первичных документов, подтверждающие несение таких затрат концессионером;

3) реестр затрат концессионера в связи с осуществлением создания и иных затрат концессионера на стадии создания каждого элемента объекта соглашения, состав которых указан в подпункте 2.6 пункта 2 настоящего приложения, а также заверенные концессионером копии первичных документов, подтверждающие несение таких затрат концессионером;

4) расчет годовой выручки концессионера, с приложением копии годовой бухгалтерской отчетности концессионера за календарный год, за который рассчитывается размер концессионный платы, с отметкой налогового органа или с протоколом контроля к электронному отчету из налогового органа, а также аудиторское заключение аудитора, соответствующего требованиям подпункта 2.7 пункта 2 настоящего приложения, по результатам аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за прошедший календарный год, содержащее мнение о том, что аудируемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение концессионера, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

3.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения указанного в подпункте 3.1 пункта 3 настоящего приложения расчета (расчетов) концедент обязан осуществить проверку предоставленных ему документов и направить концессионеру уведомление о согласовании расчета (расчетов) или мотивированный отказ в согласовании расчета (расчетов) с приложением собственного расчета (расчетов). В случае направления концедентом уведомления о согласовании указанного(-ых) расчета (расчетов), а равно в случае, если концедент в срок, указанный в подпункте 3.2 пункта 3 настоящего приложения, не направил такое уведомление или мотивированный отказ, направленный(-ые) концессионером расчет (расчеты) считается(-ются) согласованным(-ыми) концедентом.

3.3. В случае согласия концессионера с указанным в подпунк- те 3.2 пункта 3 настоящего приложения мотивированным отказом концессионер направляет концеденту уведомление о согласовании представленного концедентом расчета (расчетов). В этом случае расчет (расчеты) считается(-ются) согласованным(-ыми) сторонами.

3.4. В случае несогласия концессионера с указанным в подпунк- те 3.2 пункта 3 настоящего приложения мотивированным отказом, считается, что между сторонами возник спор, подлежащий разрешению в соответствии с порядком разрешения споров. При этом концессионер в порядке и в срок, предусмотренные соглашением, обязан выплатить концессионную плату в части, в отношении которой спор отсутствует.