

**Дорожная карта проекта
по созданию социального объекта на территории Калужской области с помощью концессионного соглашения или
соглашения о ГЧП/МЧП**

<i>№</i>	<i>Действие</i>	<i>Необходимый результат действия</i>	<i>Ориентировочный срок и исполнитель</i>	<i>Нормативный акт, ст.</i>	<i>Примечания</i>
I. Подготовительные мероприятия к заключению концессионного соглашения (соглашения о ГЧП/МЧП)					
1.1. Техническая часть					
А	<p>Описание объекта: ✓ подробное описание создаваемого объекта, включая:</p> <ul style="list-style-type: none"> - размер здания (общий размер в к.м., размер каждого помещения, размер каждого этажа, состав помещений); - поэтажный план здания с экспликацией; - эскизный проект внешнего вида; - привязка объекта к местности; - перечень работ по благоустройству территории 	<p>По окончании всех работ должны появиться:</p> <ul style="list-style-type: none"> - задание на инженерные изыскания, с учетом ст. 47 Гр.К РФ; - задание на архитектурно-строительное проектирование, с учетом ст.48 ГрК РФ, с учетом следующего: <p>На момент заключения концессионного соглашения должны быть:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ схема планировочной организации земельного участка, ✓ проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей; ✓ техническое задание на строительство с указанием сроков; ✓ ориентировочная стоимость всех работ, необходимых в соответствии с действующим законодательством, для строительства объекта. ✓ точки подключения коммуникаций и необходимые нагрузки для работы объекта 	<p>Определяется инвестором самостоятельно</p>	<p>ФЗ «О концессионных соглашениях»</p> <p>ФЗ «О государственном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»</p> <p>Градостроительный кодекс РФ</p>	
Б	Формирование технических условий	Составление графика работ с ориентировочной стоимостью этапа.	Определяется инвестором самостоятельно		

		<p>Пояснение: в основу концессионного соглашения ложится график строительства объекта, который подробно описывается, согласно п «А» настоящей Дорожной карты.</p> <p>При этом в таком графике должна быть определена стоимость этапа выполнения работ.</p> <p>Цены указываются ориентировочные и уточняются в ходе реализации проекта при составлении проектно-сметного расчета</p>			
В	<p>Формирование земельного участка, на котором будет располагаться объект концессионного соглашения</p> <p>Для передачи объекта концессионного соглашения должен быть сформирован земельный участок, который может быть передан Концессионеру.</p>	<p>Кадастровый паспорт земельного участка;</p> <p>Выписка из ЕГРП о праве собственности на земельный участок</p>		Ст.ст. 11.2 – 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации	

1.2. Финансовая модель проекта

А	Расчет капитальных затрат на создание объекта	Капитальные затраты должны быть распределены по графику вложений: -на создание объекта (согласно сметным расчетам, в т.ч. з\плата); -на благоустройство территории; -прочих вложений на создание объекта (на закупку оборудования, мебели, инвентаря и др.)	Заинтересованное лицо		
Б	Расчет общего объема доходов по проекту	Рассчитать примерный объем среднегодового дохода по проекту после сдачи проекта в эксплуатацию: -сумма поступлений (из бюджета, иные) -плата концедента. -прогнозный рост выручки (в %).	Заинтересованное лицо		
В	Расчет текущих расходов по проекту	Представить полный расчет текущих среднегодовых расходов по проекту: -арендная плата за земельный участок; -плата за использование коммуникаций; -отчисления налогов (при наличии); -ФОТ (оплата персоналу); -расходы закупку материалов (при наличии); -расходы на содержание объекта; -банковские расходы. -прочие текущие расходы	Заинтересованное лицо		
Г	Расчет чистой прибыли	Общая среднегодовая сумма доходов за минусом среднегодовой суммы расходов			

1.3. Юридическая часть

А	Формирование существенных условий концессионного	Путем переговоров между потенциальными сторонами устанавливаются существенные условия КС, а именно:	Не более 15 дней Формирование условий:	Ст. 10 ФЗ «О концессионных соглашениях»	Лицо, выступающее с инициативой заключения соглашения,
----------	---	---	---	---	--

<p>соглашения согласно ст. 10 <u>ФЗ-115</u></p>	<p>1) Определение вида деятельности, оказываемой концессионером Предоставляется наименование деятельности, осуществляемой концессионером по КС, а также перечень и объем услуг, оказываемых концессионером (на льготной и платной основах);</p> <p>2) Расчет срока действия КС Установить срок действия КС с учетом срока создания и (или) реконструкции объекта КС, объема инвестиций в создание и (или) реконструкцию объекта КС, срока окупаемости таких инвестиций, срока получения концессионером объема валовой выручки, определенных КС, срока исполнения других обязательств концессионера и (или) концедента по КС.</p> <p>3) Условия предоставления земельных участков концессионеру Министерство представляет размер арендной платы или формулу ее расчета;</p> <p>4) Определение способа обеспечения исполнения обязательств по КС концессионером Концессионером должен быть указан способ обеспечения исполнения обязательств, его размер и срок, на который оно предоставляется. Среди способов необходимо выбрать один из:</p> <ul style="list-style-type: none"> - предоставление безотзывной банковской гарантии; - передача концессионером концеденту в залог прав концессионера по договору банковского вклада (депозита); - осуществление страхования риска ответственности концессионера за 	<ul style="list-style-type: none"> - публичный партнер - частный партнер 		<p>вправе проводить предварительные переговоры, связанные с подготовкой Предложения (ч.4.12 ст.37 ФЗ 115-ФЗ)</p>
--	--	--	--	---

		<p>нарушение обязательств по концессионному соглашению;</p> <p>5) Концессионная плата Устанавливается размер концессионной платы, форма или формы, порядок и сроки ее внесения;</p> <p>6) Закрепление обязанности по подготовке территории Устанавливаются обязательства концедента и (или) концессионера по подготовке территории, необходимой для создания и (или) реконструкции объекта КС и (или) для осуществления деятельности, предусмотренной КС</p> <p>7) Установить порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного расторжения КС.</p> <p>8) Четкая формулировка цели и указание срока использования (эксплуатации) объекта КС</p> <p>9) Иные существенные условия, сформированные на подготовительном этапе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обязательства концессионера по созданию и (или) реконструкции объекта КС, соблюдению сроков его создания и (или) реконструкции; - описание объекта КС, в том числе ТЭП. 			
Б	Составление концепции проекта по созданию объекта на территории Калужской области	<p>Протокол заседания о необходимости создания объекта на территории Калужской области</p>	<p>Не более 15 дней</p> <p>Концедент</p>	<p>Постановление Губернатора Калужской области от 26.03.2012 N 168</p>	<p>Данное действие необходимо провести для того, чтобы согласовать все условия</p>

	(если объект – собственность субъекта)			«Об образовании координационного совета при Губернаторе Калужской области по развитию государственно-частного партнерства на территории Калужской области»	концессионного соглашения
В	Приведение нормативной правовой базы в соответствие с законодательством РФ	<p>Назначение органа, уполномоченного на заключение концессионного соглашения от имени региона - постановление Правительства «О заключении концессионного соглашения по созданию объекта на территории Калужской области»</p> <p>Внесение изменений в устав МО, принятие нормативных актов об органе, уполномоченном на рассмотрение предложения о заключении КС</p>	<p>Не более 15 дней</p> <p>Правительство Калужской области</p>	ФЗ «О концессионных соглашениях»	
II. Заключение концессионного соглашения без конкурса: инициативная концессия					

А	<p>Обращение лица, инициирующего заключение КС</p>	<p>Обращение лица подается строго в форме, утвержденной Правительством РФ. Предложение включает в себя приложения: - проект концессионного соглашения; - нотариально заверенные копии учредительных документов; - выписки из Единого государственного реестра юридических лиц либо из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей; - справки налогового органа, территориального органа Пенсионного фонда РФ и территориального органа Фонда социального страхования РФ; - копия подтверждающего документа, выданного кредитной организацией, в случае привлечения заявителем заемных средств; - прилагается копия проектной документации и копия положительного заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, если такая документация разработана, или указывается срок разработки</p>	<p>Инициатор проекта обращается в Министерство экономического развития</p>	<p>Ст. 37 ФЗ «О концессионных соглашениях»</p>	<p>Форма предложения о заключении концессионного соглашения лицом, выступающим с инициативой заключения концессионного соглашения утверждена постановлением Правительства РФ от 31.03.2015 № 300 "Об утверждении формы предложения о заключении концессионного соглашения" с инициативой заключения концессионного соглашения".</p>
Б	<p>Рассмотрение предложения о заключении концессионного соглашения</p>		<p>в течение 30 календарных дней со дня поступления предложения</p> <p>Министерство экономического развития КО</p>	<p>ч. 4.4. ст. 37 ФЗ «О концессионных соглашениях»</p>	

В	<p>Принятие решения по результатам рассмотрения предложения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - о заключении концессионного соглашения, - о невозможности (отказ в заключении соглашения), - доработка предложения 		<p>в течение 30 календарных дней со дня поступления предложения</p> <p>Министерство экономического развития КО</p>	<p>ч. 4.4. ст. 37 ФЗ «О концессионных соглашениях»</p>	<p>Отказ в заключении соглашения допускается по основаниям, предусмотренным ч. 4.6 ст. 37 ФЗ «О концессионных соглашениях»</p>
Г	<p>Размещение на сайте www.torgi.gov.ru предложения о заключении концессионного соглашения в целях принятия заявок о готовности к участию в конкурсе на заключение концессионного соглашения на условиях, определенных в предложении о заключении концессионного соглашения в отношении объекта концессионного соглашения, предусмотренного в предложении о заключении</p>		<p>в десятидневный срок со дня принятия решения</p> <p>Министерство экономического развития КО</p>	<p>ч. 4.7. ст. 37 ФЗ «О концессионных соглашениях»</p>	

	концессионного соглашения, от иных лиц.				
Г1.	Проведение переговоров в форме совместных совещаний с инициатором проекта, в случае принятия решения о возможности заключения концессионного соглашения на иных условиях, чем предложено инициатором.		Срок и порядок проведения переговоров определяются уполномоченным органом в решении о возможности заключения концессионного соглашения Концедент Министерство экономического развития Калужской области Инициатор	ч. 4.8. ст. 37 ФЗ «О концессионных соглашениях»	
Г2.	Представление в уполномоченный орган на рассмотрение предложения о заключении концессионного соглашения, проект концессионного соглашения с внесенными изменениями		По результатам переговоров Инициатор	ч. 4.8. ст. 37 ФЗ «О концессионных соглашениях»	
Г3.	Рассмотрение предложения и проекта концессионного соглашения с		в трехдневный срок Министерство экономического	ч. 4.8. ст. 37 ФЗ «О концессионных соглашениях»	

	внесенными изменениями		развития Калужской области		
Д	Размещение на сайте www.torgi.gov.ru предложения о заключении концессионного соглашения в целях принятия заявок о готовности к участию в конкурсе на заключение концессионного соглашения на условиях, предусмотренных в таком проекте концессионного соглашения, в отношении объекта концессионного соглашения, предусмотренного в предложении о заключении концессионного соглашения, от иных лиц.		Министерство экономического развития Калужской области		
Е	Размещение информации о поступлении заявок о готовности к участию в конкурсе на заключение концессионного соглашения от иных		Если от иных лиц в сорокапятидневный срок с момента размещения на сайте поступили заявки Министерство экономического	ч. 4.9. ст. 37 ФЗ «О концессионных соглашениях»	В этом случае заключение концессионного соглашения осуществляется на конкурсной основе в порядке, установленном Законом.

	лиц на сайте www.torgi.gov.ru.		развития Калужской области		
Ж	<p>КС заключается без проведения конкурса с учетом следующего:</p> <p>1) решение о заключении КС, предусмотренное ст. 22 ФЗ-115, принимается в течение 30 календарных дней после истечения срока, установленного для подачи заявок (45 дней);</p> <p>2) уполномоченный орган направляет концессионеру и концеденту проект КС в течение 5 рабочих дней после принятия решения о заключении концессионного соглашения и устанавливает срок для подписания этого соглашения, который не может превышать один месяц;</p> <p>3) лицо, выступающее с инициативой заключения КС, до принятия решения о заключении этого</p>		<p>Если от иных лиц в сорокапятидневный срок с момента размещения на сайте не поступили заявки</p> <p>Концедент</p> <p>Министерство экономического развития Калужской области</p>	ч. 4.10. ст. 37 ФЗ «О концессионных соглашениях»	

	соглашения обязано указать источники финансирования деятельности по исполнению КС и представить в уполномоченный орган подтверждение возможности их получения.				
--	--	--	--	--	--

III. Заключение концессионного соглашения с помощью проведения конкурса

2.2.	Разработка решения об утверждении конкурсной документации и постановления о заключении концессионного соглашения	<p>Проект решения об утверждении конкурсной документации для проведения открытого конкурса на право заключения концессионного соглашения по созданию объекта на территории Калужской области</p> <p>Проект постановления о заключении концессионного соглашения по созданию объекта на территории Калужской области</p>	Центр ГЧП КО	ФЗ «О концессионных соглашениях»	
2.3.	Принятие решения о заключении концессионного соглашения	Приказ (постановление) концедента о заключении концессионного соглашения	<p>10 дней</p> <p>Концедент</p>	ФЗ «О концессионных соглашениях», ст.22	<p>Решением утверждаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - условия концессионного соглашения (условия конкурса): - критерии конкурса и параметры критериев конкурса; - вид конкурса - срок опубликования в

					<p>официальном издании, размещения на официальном сайте в "Интернет" сообщения о проведении открытого конкурса;</p> <p>- орган, уполномоченный концедентом на:</p> <p>а) утверждение конкурсной документации, внесение изменений в конкурсную документацию, за исключением устанавливаемых в соответствии с решением о заключении КС положений конкурсной документации;</p> <p>б) создание конкурсной комиссии по проведению конкурса, утверждение персонального состава конкурсной комиссии.</p>
--	--	--	--	--	---

		<p>Конкурсная документация</p> <p>Проект концессионного соглашения</p>	<p>30 дней</p> <p>Центр ГЧП КО</p> <p>Концедент</p>	<p>ФЗ «О концессионных соглашениях», ст.23</p>	<p>Конкурсная документация должна содержать следующее:</p> <p>условия конкурса;</p> <p>состав и описание, объектов концессионного соглашения и иного имущества;</p> <p>требования, которые предъявляются к участникам конкурса;</p> <p>критерии конкурса и их параметры;</p> <p>исчерпывающий перечень документов и материалов и формы их представления заявителями, участниками конкурса и др.</p>
<p>2.5.</p>	<p>Создание конкурсной комиссии по проведению</p>	<p>Постановление Концедента о создании конкурсной комиссии и Положение о порядке ее работы</p>	<p>10 дней</p> <p>Центр ГЧП КО</p>	<p>ФЗ «О концессионных соглашениях», ст.25</p>	<p>Число членов конкурсной комиссии не</p>

	конкурса на право заключения концессионного соглашения и утверждение порядка ее работы		Концедент		может быть менее чем пять человек.
2.6.	Опубликование в сети интернет сообщения о проведении конкурса и конкурсной документации	Размещение сообщения на сайте torgi.gov.ru , официальном издании, не менее чем за тридцать рабочих дней до дня истечения срока представления заявок на участие в конкурсе	Концедент	ФЗ «О концессионных соглашениях», ст.26	
2.7.	Рассмотрение заявок	<p>Протокол о вскрытии конвертов с заявками</p> <p>Протокол о рассмотрении заявок участников конкурса</p>	<p>30 рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении конкурса</p> <p>Конкурсная комиссия</p>	ФЗ «О концессионных соглашениях», ст.28	Конверты с заявками на участие в конкурсе вскрываются на заседании конкурсной комиссии в порядке, в день, во время и в месте, которые установлены конкурсной документацией. При этом объявляются и заносятся в протокол о вскрытии

					конвертов с заявками
2.8.	Рассмотрение конкурсных предложений и определение победителя конкурса	Протокол рассмотрения и оценки конкурсных предложений	В течение 3 рабочих дней со дня подписания членами конкурсной комиссии протокола проведения предварительного отбора участников конкурса, но не позднее, чем за 60 рабочих дней до дня истечения срока представления конкурсных предложений в конкурсную комиссию Конкурсная комиссия Заинтересованное лицо	ФЗ «О концессионных соглашениях», ст. 32	Конверты с конкурсными предложениями рассматриваются на заседании конкурсной комиссии в порядке, в день, во время и в месте, которые установлены конкурсной документацией Конкурсной комиссией не позднее, чем через пять рабочих дней со дня подписания ею протокола рассмотрения и оценки конкурсных предложений подписывается протокол о результатах проведения конкурса.
2.9.	Публикация (размещение)	Размещение сообщения в официальном издании, в котором было опубликовано сообщение о проведении конкурса, на сайте torgi.gov.ru в течение пятнадцати	Конкурсная комиссия	ФЗ «О концессионных соглашениях», ч. 1 ст. 35	

	сообщения о результатах проведения конкурса	рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения конкурса или принятия концедентом решения об объявлении конкурса несостоявшимся			
2.10.	Подписание концессионного соглашения	В течение 5 рабочих дней со дня подписания членами конкурсной комиссии протокола о результатах проведения конкурса Концедент направляет победителю конкурса экземпляр указанного протокола, проект концессионного соглашения Подписание Концессионного соглашения Концедентом и Концессионером	Концессионер Концедент	ФЗ «О концессионных соглашениях», ст.36	Концессионное соглашение подписывается со всеми приложениями
2.11.	Фактическая передача имущества и начало операционной деятельности концессионера	Подписание акта приема-передачи объекта недвижимого имущества Подписание акта приема-передачи земельного участка и договора аренды	Концессионер Концедент	ФЗ «О концессионных соглашениях»	
2.12.	Регистрация прав владения и пользования Концессионера объектом Концессионного соглашения	Запись в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области	Срок подачи документов, необходимых для государственной регистрации права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на созданный объект концессионного	Ст. 3 ч. 15 ФЗ «О концессионных соглашениях»	

			<p>соглашения, не может превышать один месяц с даты ввода данного объекта в эксплуатацию.</p> <p>Концессионер Концедент</p>		
--	--	--	---	--	--