УТВЕРЖДЕНЫ

постановлением Правительства

Новосибирской области

**УСЛОВИЯ**

**концессионного соглашения в отношении создания  
(проектирования и строительства) и реконструкции объекта здравоохранения в Советском районе города Новосибирска  
и его последующего использования (эксплуатации) для оказания  
первичной медико-санитарной помощи**

Концессионное соглашение в отношении создания (проектирования и строительства) и реконструкции объекта здравоохранения в Советском районе города Новосибирска и его последующего использования (эксплуатации) для оказания первичной медико-санитарной помощи (далее – Соглашение) включает в себя следующие существенные и иные условия (далее – Условия).

# Цели и обязательства концессионера по созданию и реконструкции объекта Соглашения, соблюдению сроков его создания и реконструкции

1. Концессионер обязуется за свой счет создать (выполнить проектирование и строительство) и реконструировать недвижимое и связанное с ним движимое имущество, состав и описание которого приведены в разделах V и VI Условий, право собственности на которое будет принадлежать концеденту, и осуществлять беспрерывную деятельность по оказанию первичной медико-санитарной помощи взрослому и детскому населению в Советском районе города Новосибирска, проживающему по адресам, указанным в приложении № 5 к Условиям, а также гражданам в соответствии с пунктом 5 статьи 19 Федерального закона от 21.11.2011 № 323-ФЗ «Об основах охраны здоровья граждан в Российской Федерации», предусматривающую предоставление медицинских услуг по территориальной программе обязательного медицинского страхования (далее – ОМС) в соответствии с перечнем, который приведен в приложении № 5 к Условиям (далее – медицинская деятельность), с использованием объекта Соглашения, а концедент обязуется предоставить концессионеру на срок, установленный Условиями, права владения и пользования объектом Соглашения для осуществления указанной медицинской деятельности.
2. Концессионер обязан в соответствии с пунктами 5-21, 64-66 Условий создать и реконструировать объект соглашения в установленные сроки в соответствии с этапами реализации проекта согласно приложению № 2 к Условиям.
3. Концессионер вправе привлекать к выполнению работ по созданию (строительству и проектированию) элемента 1 и реконструкции элемента 2 и элемента 3 других лиц, за действия которых он отвечает, как за свои собственные.
4. Создание элемента 1 означает осуществляемые концессионером в соответствии с условиями Соглашения мероприятия и действия по проектированию, строительству и оснащению монтируемым оборудованием элемента 1, включая организационные, юридические, технические и фактические действия по выполнению работ по созданию элемента 1, получение необходимых разрешений и согласований, выполнение иных условий Соглашения.
5. Концессионер обязан на предоставленном земельном участке создать (выполнить проектирование и строительство) элемент 1 (объектов недвижимого имущества и соответствующее технологически связанное с ним движимое имущество) и описание, в том числе технико-экономические показатели, которого приведены в приложении № 1 к Условиям в установленный срок. Срок создания элемента 1 соглашения составляет 30 (тридцать) месяцев с даты заключения настоящего соглашения, включая сроки проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию элемента 1 далее – (срок создания элемента 1).
6. При этом в случае наступления обстоятельств, указанных в пунктах 59, 80, и 156 Условий, срок создания элемента 1 подлежит переносу на соответствующий период действия указанных обстоятельств.
7. Концессионер для целей, указанных в пунктах 5 и 6 Условий самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц обязуется совершить следующие действия:
8. выполнить на предоставленном концедентом земельном участке все работы, необходимые для создания элемента 1 и благоустройства территории элемента 1;
9. выполнить на земельном участке инженерные изыскания;
10. для проведения инженерных изысканий выполнить действия, необходимые для получения разрешений на использование земельного участка в соответствии со статьей 39.34 Земельного кодекса Российской Федерации и Правилами выдачи разрешения на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27.11.2014 № 1244;
11. при оказании концедентом содействия в порядке, предусмотренном действующим законодательством, получить технические условия на подключение элемента 1 к инженерным сетям, предусматривающих максимальную нагрузку в возможных точках подключения, в том числе информацию о плате за подключение к инженерным сетям;
12. заключить договор аренды земельного участка для целей размещения элемента 1 и для благоустройства территории поликлиники, а именно: размещения некоммерческой автостоянки (без взимания платы) с ограниченным доступом (далее – автостоянка), предоставляемых концедентом в порядке и на условиях, определенных в разделе VIII Условий, и использовать предоставленный концедентом земельный участок в соответствии с условиями Соглашения, договором аренды земельного участка, соблюдать предусмотренное заключенным договором аренды земельного участка разрешенное использование земельного участка, а также другие условия использования земельного участка;
13. в порядке, предусмотренном пунктами 64-65 Условий, выполнить проектирование элемента 1 и согласование проектной документации;
14. выполнить строительство элемента 1 в соответствии с согласованной концедентом проектной документацией, на которую получено положительное заключение органа экспертизы, а также размещение некоммерческой автостоянки (без взимания платы) с ограниченным доступом;
15. в течение срока создания элемента 1 обеспечить поставку, монтаж и наладку медицинского оборудования, поставку материалов и медицинских изделий, средств для дезинфекции, дезинсекции и дератизации, используемых при осуществлении медицинской деятельности, необходимых для использования (эксплуатации) элемента 1 в соответствии с требованиями действующего законодательства;
16. заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры технологического присоединения элемента 1 к инженерным сетям к точкам подключения, расположенным на земельном участке;
17. (в случае такой необходимости) выполнить действия по созданию инженерных сетей на земельном участке, присоединение (размещение и подключение) к которым предусмотрено проектной документацией, технически и технологически обусловлено и необходимого для создания и использования (эксплуатации) элемента 1. В случае выполнения концессионером строительства инженерных сетей на земельном участке, присоединение к которым предусмотрено проектной документации, концедент компенсирует концессионеру такие расходы в порядке, предусмотренном пунктами 141-144 Условий в полном объеме;
18. обеспечить ввод элемента 1 в эксплуатацию в порядке, предусмотренном Соглашением и действующим законодательством;
19. осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности концедента и прав концессионера по владению и пользованию в отношении элемента 1, согласно требованиям действующего законодательства.
20. Концессионер обязуется выполнить реконструкцию элемента 2 и элемента 3 в течение 8 (восьми) месяцев с даты начала эксплуатации элемента 1 (далее – срок реконструкции). В случае нарушения концедентом обязанности передать нежилые помещения в установленный в пункте 46 Условий срок, срок реконструкции подлежит продлению на соответствующий период времени задержки выполнения концедентом указанной обязанности.
21. Реконструкция означает комплекс мероприятий по улучшению характеристик и эксплуатационных свойств элемента 2 и элемента 3, включая строительно-отделочные работы, работы по переустройству элемента 2 и элемента 3 на основе внедрения новых технологий, модернизации и замены морально устаревшего и физически изношенного оборудования новым более производительным оборудованием, мероприятия по установке и внедрению современного программного обеспечения по установке и обслуживания электронного документооборота, реестра электронных карт пациентов, обмена информацией с исполнительными органами власти Новосибирской области, работы по установке и монтажу современного IT-оборудования (в том числе компьютерного и сетевого оборудования), (в случае необходимости работы по замене вентиляционного оборудования работы по замене электрооборудования, работы по модернизации систем водоснабжения и водоотведения), по оснащению элемента 2 и элемента 3 современным медицинским оборудованием, иные мероприятия, направленные на повышение качества и доступности медицинской помощи на элементе 2 и элемента 3, в том числе для маломобильных групп населения.
22. Концессионер для целей, указанных в пункте 8 Условий самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц обязуется:
23. разработать проектную документацию в отношении реконструкции элемента 2 и элемента 3 в соответствии с положениями пунктов 64-65 Условий;
24. выполнить реконструкцию элемента 2 и элемента 3 в соответствии с описанием, содержащимся в пунктах 42 и 43 Условий, технико-экономическими показателями, указанными в приложении № 1 и приложении № 3 к Условиям, не допуская уменьшения размера общего имущества многоквартирных домов, перечень которого установлен статьей 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации;
25. в течение срока реконструкции обеспечить на элементе 2 и элементе 3 модернизацию и замену морально устаревшего и физически изношенного монтируемого оборудования новым более производительным оборудованием, внедрение новых технологий, механизации.
26. Концессионер обязан обеспечить за свой счет сдачу в эксплуатацию элемента 1 и получение разрешения на ввод элемента 1 в эксплуатацию в соответствии с требованиями, определенными в Медико-техническом задании на создание поликлиники в городе Новосибирске (далее – МТЗ) согласно приложению № 3 к Условиям, в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Срок ввода в эксплуатацию элемента 1 – не позднее 12 (двенадцати) месяцев с даты выдачи разрешения на строительство элемента 1 (далее – срок ввода в эксплуатацию элемента 1). Датой ввода в эксплуатацию элемента 1 признается календарная дата выдачи компетентным государственным органом разрешения на ввод элемента 1 в эксплуатацию (далее – дата ввода в эксплуатацию элемента 1).
27. Обязательства концессионера по созданию элемента 1 будут считаться выполненными с даты подписания концедентом акта о создании элемента 1, (далее – дата создания элемента 1). Указанный акт о создании элемента 1 подписывается сторонами после выполнения концессионером условий по строительству, вводу в эксплуатацию и оснащению элемента 1 монтируемым оборудованием.
28. Концессионер осуществляет реконструкцию элемента 2 и элемента 3 в соответствии с описанием и технико-экономическими показателями элемента 2 и элемента 3 согласно приложению № 1 к Условиям, МТЗ согласно приложению № 3 к Условиям и действующим законодательством, в том числе требованиями пункта 1 статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации. Концессионер может с различной очередностью заканчивать работы по реконструкции элемента 2 и элемента 3. Обязательства концессионера по реконструкции элемента 2 и элемента 3 будут считаться выполненными с даты подписания сторонами акта о реконструкции. Календарная дата подписания сторонами акта о реконструкции признается датой реконструкции (далее – дата реконструкции).
29. В течение 6 (шести) месяцев с даты заключения соглашения (если иной срок не согласован сторонами) стороны согласовывают перечень монтируемого медицинского оборудования в части его технических характеристик, которое подлежит размещению на элементе 1, с учетом МТЗ согласно приложению № 3 к Условиям.
30. Концессионер в течение срока создания элемента 1 обеспечивает оснащение элемента 1 монтируемым медицинским и немедицинским оборудованием согласно проектной документации либо рабочей документацией элемента 1, а также согласованным перечнем медицинского оборудования.
31. Поставка, установка и пуско-наладка монтируемого медицинского оборудования осуществляется концессионером на основании согласованного с концедентом перечня медицинского оборудования, сформированного в соответствии с МТЗ согласно приложению № 3 к Условиям, порядками оказания медицинской помощи, обязательными для исполнения на территории Российской Федерации всеми медицинскими организациями, на основе стандартов оказания медицинской помощи.
32. Концессионер обеспечивает оснащение элемента 1 немонтируемым медицинским и немедицинским оборудованием в соответствии с порядками оказания медицинской помощи, утвержденными Министерством здравоохранения Российской Федерации.
33. Концессионер обеспечивает оснащение элемента 2 и элемента 3 монтируемым медицинским и немедицинским оборудованием в соответствии с МТЗ согласно приложению № 3 к Условиям и обязательными требованиями, предусмотренными действующим законодательством.
34. Качество поставляемого оборудования должно соответствовать порядкам оказания медицинской помощи, требованиям к качеству, установленным действующим законодательством (ГОСТами, СанПиН(ами).
35. Концессионер осуществляет создание элемента 1 добросовестно и качественно в соответствии с:
36. описанием и технико-экономическими показателями элемента 1 согласно приложению № 1 к Условиям;
37. МТЗ согласно приложению № 3 к Условиям;
38. проектной документацией;
39. полученными разрешениями или согласованиями;
40. градостроительной документацией;
41. действующим законодательством.
42. Несмотря на любые положения Соглашения об ином, концессионер вправе начать выполнение временных работ по созданию элемента 1 до даты начала строительства элемента 1 при условии, что получены и остаются в силе все разрешения и согласования для начала выполнения таких работ.

# Обязательства концессионера по осуществлению деятельности, предусмотренной Соглашением

1. По Соглашению концессионер обязан осуществлять беспрерывную медицинскую деятельность, указанную в пунктах 25 и 36 Условий, в соответствии с этапами реализации проекта согласно приложению № 2 к Условиям на условиях, предусмотренных Соглашением, включая условие об обеспечении гарантированных действующим законодательством прав граждан на оказание бесплатной медицинской помощи, а также вправе осуществлять деятельность, указанную в пункте 26 Условий.
2. Концессионер осуществляет медицинскую деятельность, указанную в пунктах 25 и 36 Условий, с использованием (эксплуатацией) элемента 1 по профилям, определенным в МТЗ согласно приложению № 3 к Условиям, в течение срока эксплуатации элемента 1.
3. Концессионер осуществляет медицинскую деятельность, указанную в пунктах 25 и 36 Условий, с использованием (эксплуатацией) элемента 2 в течение срока эксплуатации элемента 2. Концессионер осуществляет медицинскую деятельность, указанную в пунктах 25 и 36 Условий, с использованием (эксплуатацией) элемента 3 в течение срока эксплуатации элемента 3.
4. Концессионер с даты начала эксплуатации элемента 1 и до даты прекращения действия соглашения обязан осуществлять беспрерывную деятельность по оказанию первичной медико-санитарной помощи в рамках территориальной программы ОМС, предусматривающей предоставление медицинских услуг в соответствии с плановым заданием, установленным КРТП (или иным компетентным государственным органом), по профилям, определенным в МТЗ согласно приложению № 3 к Условиям, в том числе обеспечивать соблюдение требований к порядку и качеству осуществления этой деятельности, а также выполнять показатели (индикаторы), установленные территориальной программой ОМС и программой развития здравоохранения Новосибирской области, в том числе существенные индикаторы, перечень которых установлен приложением № 6 к Условиям, и не прекращать (не приостанавливать) эту деятельность до даты окончания срока действия соглашения, за исключением случаев, прямо предусмотренных Соглашением по согласованию с концедентом или когда прекращение (приостановление) такой деятельности необходимо в соответствии с действующим законодательством.
5. Помимо деятельности, указанной в пунктах 25 и 36 Условий, концессионер с использованием (эксплуатацией) объекта соглашения (элемента 1, элемента 2 и элемента 3) вправе в течение срока использования (эксплуатации) объекта соглашения оказывать иные сопутствующие услуги, в том числе, осуществлять отпуск лекарственных препаратов для медицинского применения и изделий медицинского назначения, размещать аптеки, сдавать часть помещений в аренду / субаренду, осуществлять иные виды деятельности, соответствующие целевому использованию объекта Соглашения и не запрещенные в соответствии с действующим законодательством.
6. При осуществлении концессионером медицинской деятельности, указанной в пунктах 25-26 и 36 Условий, концессионер (медицинская организация) обязан соблюдать требования действующего законодательства, включая порядки оказания медицинской помощи, стандарты оказания медицинской помощи, утвержденные Министерством здравоохранения Российской Федерации и (или) иным компетентным государственным органом.
7. В целях осуществления медицинской деятельности, предусмотренной пунктами 25-26 и 36, концессионер, по согласованию с концедентом, вправе привлекать медицинскую организацию, имеющую лицензию на осуществление медицинской деятельности по профилям, определенным в МТЗ согласно приложение № 3 к Условиям, а также имеющую иные необходимые в соответствии с действующим законодательством разрешения или согласования (далее – медицинская организация).
8. Для допуска к участию в проекте медицинская организация, привлекаемая концессионером, должна соответствовать следующим требованиям:
9. наличие в установленном порядке осуществленной регистрации на территории Российской Федерации;
10. отсутствие начатой в отношении медицинской организации процедуры банкротства;
11. отсутствие вступившего в законную силу решения суда о признании медицинской организации банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении нее;
12. отсутствие принятого и действующего решения компетентного государственного органа в отношении медицинской организации о приостановлении деятельности на срок 90 (девяносто) и свыше дней в соответствии с положениями Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;
13. отсутствие у медицинской организации негативных изменений финансового положения за последний год, а именно – наличия просроченной кредиторской задолженности перед третьими лицами, подавшими исковые требования в суд, если погашение такой задолженности может привести к банкротству/ликвидации медицинской организации.
14. В случае планируемого привлечения концессионером к осуществлению медицинской деятельности с использованием (эксплуатацией) объекта Соглашения (элемента 1, и (или) элемента 2 и (или) элемента 3) медицинской организации, у которой отсутствует лицензия (иное необходимое в соответствии с действующим законодательством разрешение или согласование) на осуществление медицинской деятельности по профилям, указанным в приложении № 3 к Условиям на момент передачи концессионеру объекта Соглашения (элемента 1 или элемента 2 или элемента 3), концессионер обязан обеспечить в срок не более 12 (двенадцати) месяцев с даты начала эксплуатации объекта соглашения (элемента 1 и (или) элемента 2 и (или) элемента 3) получение такой медицинской организацией соответствующей лицензии (иного необходимого в соответствии с действующим законодательством разрешения или согласования).
15. Концессионер обязан самостоятельно или с привлечением третьих лиц в течение сроков, определенных в настоящем пункте обеспечивать режим работы, технической доступности объекта Соглашения (элемента 1, элемента 2 и элемента 3), поддерживать объект Соглашения в исправном состоянии, обеспечивать беспрерывное техническое обслуживание объекта Соглашения (элемента 1, элемента 2 и элемента 3) в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации, в том числе:
16. осуществлять ежемесячный/ежеквартальный осмотр элементов объекта Соглашения, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния элементов объекта Соглашения требованиям действующего законодательства и условиям Соглашения, а также своевременное выявление наличия угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
17. проводить необходимый текущий ремонт, а также любые работы, для приведения элемента 1, элемента 2 и элемента 3 в соответствие с требованиями действующего законодательства;
18. обеспечивать предоставление в помещениях элемента 1, элемента 2 и элемента 3 коммунальных услуг (в том числе, электричество, отопление, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение (при необходимости), посредством заключения необходимых договоров с ресурсоснабжающими организациями;
19. осуществлять техническое обслуживание инженерных систем и оборудования, включая текущий ремонт и поставку расходных материалов и запасных частей;
20. обеспечивать содержание прилегающей территории к элементу 1, включая содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства;
21. обеспечивать сбор и вывоз бытовых отходов, связанных с эксплуатацией элементов объекта Соглашения, а также медицинских отходов;
22. обеспечивать объект Соглашения связью, телевидением и доступом в интернет;
23. за счет средств концессионера проводить реновацию (модернизацию, замену) установленного на объекте соглашения монтируемого оборудования (медицинского оборудования и немедицинского оборудования) в случаях, когда техническое состояние указанного медицинского оборудования перестает соответствовать требованиям действующего законодательства и не позволяет надлежащим образом осуществлять медицинскую деятельность в соответствии с требованиями действующего законодательства и Соглашения;
24. Концессионер обязан обеспечить наличие организационных и программно-технических условий к эксплуатации медицинской информационной системы являющейся компонентой Единой государственной информационной системы здравоохранения Новосибирской области (далее – ЕГИСЗ НСО), а также использовать единое программное обеспечение ЕГИСЗ НСО, с учетом требований законодательства Российской Федерации по защите информации и персональных данных.
25. Концессионер имеет право с согласия концедента в порядке, установленном федеральными законами и условиями Соглашения, передавать объект Соглашения (элемент 1 и (или) элемент 2 и (или) элемент 3) в пользование третьим лицам на срок, не превышающий срока действия Соглашения, указанного в пункте 38 Условий, при условии соблюдения такими лицами обязательств концессионера по Соглашению. При этом концессионер несет ответственность за действия таких лиц, как за свои собственные. Прекращение действия Соглашения является основанием для прекращения прав третьих лиц пользования элементами объекта Соглашения.
26. В целях осуществления обязанностей, предусмотренных пунктами 31 и 32 Условий, концессионер вправе привлечь оператора, соответствующего следующим требованиям:
27. наличие в установленном порядке осуществленной регистрации на территории Российской Федерации;
28. отсутствие начатой в отношении оператора процедуры банкротства;
29. отсутствие вступившего в законную силу решения суда о признании оператора банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении него;
30. отсутствие принятого и действующего решения уполномоченного государственного органа в отношении оператора о приостановлении деятельности оператора на срок 90 (девяносто) и более дней в соответствии с положениями Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;
31. отсутствие у оператора негативных изменений финансового положения за последние год, а именно - наличия просроченной кредиторской задолженности перед третьими лицами, подавшими исковые требования в суд, если погашение такой задолженности может привести к банкротству/ликвидации оператора.
32. Концессионер должен обеспечить наличие у оператора необходимых лицензий, разрешений или согласований в соответствии с действующим законодательством для осуществления деятельности по техническому обслуживанию инженерных систем и оборудования объекта соглашения (элемента 1, элемента 2 и элемента 3) и (или) по техническому обслуживанию медицинского оборудования и (или) техническому обслуживания инженерных систем и оборудования, в зависимости от вида работ, к которым он привлекается. Стороны признают, что оператор соответствует требованию настоящего пункта, если указанные разрешения или согласования имеются у его подрядчиков, субподрядчиков.

# Минимальное плановое задание концессионера

1. Объем планового задания, формируется в соответствии с нормативами территориальной программы ОМС, исходя из численности прикрепленного застрахованного населения. При этом стороны исходили из объемов медицинской помощи и финансового обеспечения, установленных в размере не менее, чем указано в минимальном плановом задании согласно приложению № 4 к Условиям.
2. Стороны вправе внести изменения в минимальное плановое задание по взаимному согласию сторон путем внесения изменений в приложение № 4 к Условиям в порядке, установленном разделом XVIII Условий, но не ранее чем после окончания первого календарного года с даты начала эксплуатации элемента 1, в порядке, установленном действующим законодательством.

# Срок действия Соглашения

1. Соглашение вступает в силу с даты его подписания сторонами (далее – дата заключения соглашения) и действует 15 (пятнадцать) лет (далее – срок действия соглашения).

Календарная дата, приходящаяся на последний день последнего месяца последнего года срока действия Соглашения, означает дату окончания срока действия Соглашения (далее – дата окончания срока действия соглашения).

# Описание, в том числе технико-экономические показатели, объекта Соглашения

1. Объектом Соглашения является объект здравоохранения – поликлиника взрослая и детская, представляющая собой недвижимое имущество и движимое имущество, технологически связанное между собой, которое подлежит созданию (проектированию и строительству) и реконструкции концессионером в соответствии с условиями Соглашения. Описание объекта Соглашения, в том числе технико-экономические показатели, определены в приложении № 1 к Условиям.

# Состав объекта Соглашения

1. Объект Соглашения состоит из трех элементов: элемента 1, элемента 2 и элемента 3, технологически связанных между собой и указанных в пунктах 41-43 Условий. Состав объекта Соглашения, включая перечень объектов недвижимого имущества, и соответствующее технологически связанное с ним движимое имущество, приведены в приложении № 1 к Условиям.
2. Элементом 1 является здание, предназначенное для размещения подразделений поликлиники (взрослой и детской), подлежащее созданию (проектированию и строительству) концессионером, состав (включая перечень объектов недвижимого имущества и соответствующее технологически связанное с ним движимое имущество) и описание, в том числе технико-экономические показатели которого приведены в приложении № 1 к Условиям (далее – элемент 1).
3. Элементом 2 являются нежилые помещения, подлежащие реконструкции и предназначенные для размещения подразделений поликлиники (взрослой и детской), расположенные по адресу: город Новосибирск, ул. Гидромонтажная, д. 46, на первом этаже жилого дома, общей площадью 1385 кв. м, кадастровый номер 54:35:091875:536, состав (включая перечень объектов недвижимого имущества и соответствующее технологически связанное с ним движимое имущество) и описание которых, в том числе технико-экономические показатели приведены в приложении № 1 к Условиям (далее – элемент 2).
4. Элементом 3 являются нежилые помещения, подлежащие реконструкции и предназначенные для размещения подразделений поликлиники (взрослой и детской),расположенные по адресу: город Новосибирск, ул. Барьерная, д. 14, на первом этаже жилого дома, общей площадью 604 кв. м, кадастровый номер 54:35:091861:1139, состав (включая перечень объектов недвижимого имущества и соответствующее технологически связанное с ним движимое имущество) и описание которых, в том числе технико-экономические показатели приведены в приложении № 1 к Условиям (далее – элемент 3).

# Срок передачи концессионеру объекта Соглашения

1. Срок передачи концедентом концессионеру элемента 1 составляет не более 10 (десяти) календарных дней с даты государственной регистрации права собственности концедента на элемент 1 (далее – срок передачи элемента 1). Передача концедентом концессионеру во владение и пользование элемента 1 осуществляется по акту приема-передачи объекта Соглашения, составленному в трех идентичных экземплярах, по одному для каждой из сторон, и один для уполномоченного государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – акт приема-передачи объекта соглашения). Календарная дата подписания сторонами акта приема-передачи объекта Соглашения, по которому концедент передает концессионеру элемент 1, признается датой передачи элемента 1 концессионеру (далее – дата передачи элемента 1 концессионеру).
2. Обязанность концедента по передаче концессионеру прав владения и пользования элементом 1 считается исполненной с даты государственной регистрации указанных прав концессионера. Стороны обязуются осуществить действия, необходимые для государственной регистрации прав концессионера на владение и пользование элементом 1, в том числе подачу заявления о государственной регистрации прав концессионера по пользованию и владению элементом 1 и прилагаемых к нему документов в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты передачи элемента 1 Концессионеру.
3. Концедент обязуется передать концессионеру, а концессионер обязуется принять нежилые помещения, указанные в пунктах 41-43 соглашения, не позднее чем через 60 (шестьдесят) календарных дней с даты начала эксплуатации элемента 1 (далее – срок передачи элемента 2 и элемента 3 концессионеру).
4. Обязанность концедента по передаче концессионеру прав владения и пользования элементом 2 и элементом 3 считается исполненной с даты государственной регистрации указанных прав Концессионера. Стороны обязуются осуществить действия, необходимые для государственной регистрации прав концессионера по владению и пользованию элементом 2 и элементом 3 не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты передачи элемента 2 и элемента 3 концессионеру
5. Монтируемое оборудование (медицинское оборудование и немедицинское оборудование) на объекте Соглашения, перечень которого согласовывается сторонами в соответствии с пунктами 14-19 Условий, входит в состав элемента 1, элемента 2 и элемента 3, как движимое имущество, технологически связанное с недвижимым имуществом, и принадлежит концеденту на праве собственности. В отношении монтируемого оборудования концессионером ведется самостоятельный учет. Указанное монтируемое оборудование отражается на балансе концессионера, обособляется от его имущества. Немонтируемое оборудование (медицинское оборудование и немедицинское оборудование), стоимость которого составляет свыше 100000 (ста тысяч) рублей за единицу, и (или) не покрывается тарифом ОМС в соответствии с действующим законодательством, а также медицинские изделия, приобретенные концессионером при осуществлении деятельности, предусмотренной Соглашением, не входит в состав объекта Соглашения (элемента 1, элемента 2 и элемента 3) и являются собственностью концессионера.

# Порядок предоставления концессионеру земельных участков, предназначенных для осуществления деятельности, предусмотренной Соглашением

1. Концедент обязуется предоставить концессионеру земельный участок в аренду в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, на котором будет расположен элемент 1 и который необходим для осуществления концессионером деятельности по Соглашению.
2. В соответствии с условиями Соглашения концедент предоставляет концессионеру для создания элемента 1 земельный участок общей площадью 9043 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Энгельса, кадастровый номер 54:35:091895:1581. Земельный участок принадлежит концеденту на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости в отношении земельного участка от 25.06.2018 № 99/2018/124032812 (далее – земельный участок). Концедент гарантирует концессионеру, что предоставляемый в соответствии с настоящим разделом земельный участок по своему назначению, категории, виду разрешенного использования, соответствуют целям осуществления концессионером деятельности, предусмотренной Соглашением.
3. Договор аренды земельного участка 1 заключается в соответствии с подпунктом 23 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации на основании поданного концессионером заявления о предоставлении земельного участка 1. Срок заключения договора аренды земельного участка 1 составляет 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты заключения Соглашения, включая срок государственной регистрации договора аренды указанного земельного участка. Договор аренды земельного участка 1 подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством, и считается заключенным с момента такой государственной регистрации (далее – дата заключения договора аренды земельного участка).
4. Договор аренды земельного участка 1 подлежит заключению на срок с даты заключения договора аренды земельного участка до даты окончания срока действия настоящего соглашения. Прекращение действия настоящего соглашения является основанием для прекращения договора аренды земельного участка.
5. Размер арендной платы определяется в соответствии с Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и предоставленные в аренду без торгов, расположенные на территории Новосибирской области, утвержденным постановлением Правительства Новосибирской области от 10.06.2015 № 218-п «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Новосибирской области и предоставленные в аренду без торгов». Размер арендной платы за предоставляемый концессионеру земельный участок 1 в течение срока действия соглашения составляет 25344,82 руб. (двадцать пять тысяч триста сорок четыре рубля 82 копейки) в год.
6. Концедент в срок не позднее 25 (двадцати пяти) рабочих дней с даты поступления соответствующего обращения концессионера обеспечивает выдачу концессионеру или иному указанному им лицу (генеральному подрядчику, техническому заказчику) разрешение на использование земельного участка для проведения инженерных изысканий в порядке и на основании, предусмотренными статьями 39.33, 39.34 Земельного кодекса Российской Федерации.
7. Концессионер вправе с согласия концедента в порядке, установленном федеральными законами и условиями Соглашения, передавать земельный участок 1 в пользование третьим лицам на срок, не превышающий срока действия настоящего соглашения, указанного в пункте 38, при условии соблюдения такими лицами обязательств концессионера по настоящему соглашению. При этом концессионер несет ответственность за действия таких лиц, как за свои собственные. Прекращение действия Соглашения является основанием для прекращения прав третьих лиц пользования земельным участком.
8. Концедент до истечения срока финансового закрытия оказывает содействие концессионеру по получению градостроительной документации в соответствии с действующим законодательством, необходимой для осуществления создания элемента 1.
9. В случае не предоставления компетентными государственными органами градостроительной документации, необходимой для начала строительства элемента 1 в соответствии с действующим законодательством, или в случае, если из предоставленной градостроительной документации следует невозможность размещения на предоставленном концессионеру земельном участке элемента 1 и (или) автостоянки, концедент в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты обращения концессионера предоставляет концессионеру другой земельный участок с аналогичными характеристиками, пригодный для осуществления концессионером деятельности, предусмотренной Соглашением. Если в указанном случае концедент не предоставил концессионеру другой земельный участок (другие земельные участки) с аналогичными характеристиками концедент обязан возместить концессионеру непредвиденные расходы, о которых концессионер обязан уведомить концедента, в связи с указанными обстоятельствами в порядке, предусмотренном пунктами 141-144 Условий.
10. В случае, если после даты заключения настоящего соглашения концессионер обнаружит на переданном земельном участке какие-либо археологические объекты, мусор (места складирования мусора или захоронения мусора), иные загрязнения, опасные вещества, взрывоопасные объекты, объекты самовольного строительства, сооружения и строения, иные объекты, препятствующие или ограничивающие возможность проведения инженерных изысканий и (или) проведения работ, информация о которых не была ему предоставлена на дату заключения соглашения в соответствии с пунктом 63 Условий (далее – выявленные объекты), концессионер обязан:
11. в течение 10 (десяти) рабочих дней уведомить о таком обнаружении концедента;
12. принять в отношении археологических объектов и недр, содержащих полезные ископаемые, все меры, которые требует от него действующее законодательство для сохранения археологических объектов и недр, содержащих полезные ископаемые, в том же состоянии и положении, в котором они были обнаружены;
13. приостановить любые действия, в том числе, строительство, в случае если они могут каким-либо образом причинить вред археологическим объектам или недрам, содержащим полезные ископаемые (за исключением обнаружения общераспространенных полезных ископаемых);
14. предоставить концеденту и любому компетентному государственному органу в области охраны памятников истории и культуры, в области обращения с полезными ископаемыми, иному компетентному государственному органу доступ на земельный участок 1 для целей изучения и анализа правового статуса выявленных объектов, составления плана действий в отношении выявленных объектов, представляющих культурную и историческую ценность, и недр, содержащих полезные ископаемые, и (или) каких-либо связанных с этим работ.
15. В случае обнаружения на земельном участке выявленных объектов концессионер вправе увеличить срок действия соглашения и (или) срок создания элемента 1, и (или) размещения автостоянки на срок осуществления археологических раскопок или проведения иных работ, связанных со сбором информации в отношении выявленных объектов и (или) устранением (в том числе выносом, сносом) выявленных объектов с территории земельного участка 1.
16. В случае обнаружения концессионером выявленных объектов на предоставленном ему земельном участке, что влечет увеличение стоимости проекта до 20% (двадцати процентов) от объема финансирования проекта, и (или) влечет нарушение концессионером срока создания элемента 1, и (или) делает невозможным создание элемента 1 или размещение автостоянки, концессионер вправе потребовать, а концедент обязан предоставить концессионеру в срок не позднее 30 (тридцати) дней с даты обращения концессионера, другой земельный участок (другие земельные участки) с аналогичными характеристиками (категория земель, вид разрешенного использования, расположение на территории либо в непосредственной близости от территории обслуживания населения в соответствии с приложением № 4 к Условиям, пригодный (пригодные) для осуществления концессионером деятельности, предусмотренной настоящим соглашением.
17. В случае непредоставления концедентом концессионеру другого земельного участка (других земельных участков) с аналогичными характеристиками, концедент обязан возместить концессионеру непредвиденные расходы, о которых концессионер обязан уведомить концедента, в связи с указанными обстоятельствами в порядке, предусмотренном пунктами 141-144 Условий.
18. В случае обнаружения концессионером выявленных объектов, на предоставленном ему земельном участке, что влечет увеличение стоимости проекта более чем на 20% (двадцать процентов) от объема финансирования проекта, концедент обязан возместить концессионеру непредвиденные расходы в порядке, установленном пунктами 141-144 Условий. В случае проведения указанных работ более 6 (шести) месяцев с момента обнаружения выявленных объектов, концессионер вправе расторгнуть Соглашение в соответствии с пунктами 154-158 Условий.

# Обязательства концессионера по подготовке проектной документации объекта Соглашения

1. Концедент на дату заключения Соглашения предоставляет концессионеру следующую информацию (далее также – предоставленная информация):
2. об элементе 2 и элементе 3 (сведения о титульных владельцах, обременениях);
3. о земельном участке (сведения о категории земель, видах разрешенного использования, градостроительных ограничениях, о титульных владельцах, сервитутах и иных обременениях, о выдаче разрешений на использование земельного участка без предоставления);
4. об инженерных сетях, в том числе подлежащих выносу за пределы земельного участка;
5. о наличии либо отсутствии на земельном участке, или в их недрах выявленных запасов полезных ископаемых или археологических объектов;
6. о наличии на земельном участке, объектов капитального строительства, строений и сооружений, подлежащих сносу либо о линейных объектах, подлежащих выносу за пределы земельного участка;
7. о выданных технических условиях в отношении земельного участка;
8. о заключенных с ресурсоснабжающими организациями договорах в отношении элемента 2 и элемента 3.
9. Концессионер до даты начала создания элемента 1 обязан согласовать с концедентом раздел ТХ «Технологические решения» разработанной проектной документации в части создания элемента 1 и раздел АР «Архитектурные решения» в части реконструкции элемента 2 и элемента 3, на предмет соответствия МТЗ согласно приложению № 3 к Условиям в срок не более 18 (восемнадцати) месяцев с даты заключения соглашения. Проектная документация должна соответствовать требованиям, предъявляемым МТЗ согласно приложению № 3 к Условиям.
10. До даты начала создания элемента 1 концессионер обязан получить положительное заключение органа экспертизы на согласованный концедентом раздел ТХ «Технологические решения» проектной документации в части создания элемента 1 и раздел АР «Архитектурные решения» в части реконструкции элемента 2 и элемента 3, в случае такой необходимости, согласно действующему законодательству.
11. С учетом положений пункта 21 Условий концессионер не имеет права начинать строительство элемента 1 до даты начала строительства. Дата начала строительства концессионером элемента 1 означает календарную дату выдачи концессионеру уполномоченным государственным органом разрешения на строительство элемента 1 в порядке, предусмотренным действующим законодательством (далее – дата начала строительства элемента 1). Концессионер обязуется самостоятельно и за свой счет получить и предоставить концеденту копию разрешения на строительство элемента 1.

# Срок использования (эксплуатации) объекта Соглашения

1. Срок использования (эксплуатации) объекта Соглашения начинается с даты начала эксплуатации элемента 1 и прекращается в дату окончания срока действия соглашения (далее – срок эксплуатации объекта концессионного соглашения).
2. Срок использования (эксплуатации) элемента 1 – это срок, который начинается не позднее 6 (шести) месяцев с даты начала эксплуатации элемента 1 и длится по дату окончания срока действия соглашения (далее – срок эксплуатации элемента 1).
3. Срок использования (эксплуатации) элемента 2 – срок, который начинается не позднее 8 (восьми) месяцев с даты начала эксплуатации элемента 1 и длится по дату окончания срока действия соглашения (далее – срок эксплуатации элемента 2).
4. Срок использования (эксплуатации) элемента 3 – срок, который начинается не позднее 8 (восьми) месяцев с даты начала эксплуатации элемента 1 и длится по дату окончания срока действия соглашения (далее – срок эксплуатации элемента 3).
5. При этом дата начала эксплуатации элемента 1 означает календарную дату предоставления концессионеру или медицинской организации первого планового задания на осуществление медицинской деятельности с использованием (эксплуатацией) элемента 1.

# Способы обеспечения исполнения концессионером обязательств по Соглашению

1. Концессионер обязан предоставить в обеспечение исполнения обязательств Соглашению банковские гарантии на условиях, предусмотренных настоящим пунктом и пунктами 73-75 Условий Концессионер предоставляет следующие банковские гарантии:
2. на дату заключения соглашения – безотзывную банковскую гарантию в обеспечение исполнения обязательств концессионера по настоящему соглашению по финансовому закрытию в размере 2500000 (два миллиона пятьсот тысяч) рублей. Указанная банковская гарантия должна быть действительна с даты заключения соглашения до даты финансового закрытия;
3. не позднее даты финансового закрытия – безотзывную банковскую гарантию в размере 7500000 (семь миллионов пятьсот тысяч) рублей. Указанная банковская гарантия должна быть действительна с даты финансового закрытия до даты создания элемента 1;
4. не позднее 1 (одного) месяца до даты создания элемента 1 – безотзывную банковскую гарантию в размере 200000 (двести тысяч) рублей. Указанная банковская гарантия должна быть действительна с даты создания элемента 1 до даты окончания срока действия соглашения.
5. Банковская гарантия, выданная в соответствии с подпунктом 1 пункта 72 Условий, должна обеспечивать исполнение концессионером обязательств, предусмотренных пунктами 64-65, 145-147, 149-152 Условий и предусматривать право концедента на предъявление требования к банку о выплате суммы банковской гарантии в случае наступления любого из указанных ниже событий:
6. в случае расторжения Соглашения по вине концессионера до наступления даты финансового закрытия;
7. неисполнение концессионером обязанности по финансовому закрытию в срок, указанный в пунктах 151 и 152 Условий, по вине концессионера, если стороны не достигли соглашения о переносе даты финансового закрытия. Под виной концессионера в настоящем подпункте понимается невыполнение концессионером согласованных с банком действий по предоставлению необходимой документации для целей подписания документов, указанных в пунктах 145-147, 149 Условий.
8. Банковская гарантия, выданная в соответствии с подпунктом 2 пункта 72 Условий, должна обеспечивать исполнение концессионером обязательств, предусмотренных подпунктами 7-11 пункта 7, подпунктами 2 и 3 пункта 10, пунктами 11-20, 66, Условий, и предусматривать право концедента на предъявление требования к банку о выплате суммы банковской гарантии в случае наступления любого из указанных ниже событий:
9. в случае расторжения Соглашения по вине концессионера до наступления даты создания объекта Соглашения;
10. в случае, если работы по Соглашению приостановлены, и элемент 1 законсервирован по вине концессионера на срок более 12 месяцев;
11. в случае, если по вине концессионера срок начала эксплуатации элемента 1 переносится более чем на 12 месяцев.
12. Банковская гарантия, выданная в соответствии с подпунктом 3 пункта 72 Условий, должна обеспечивать исполнение концессионером обязательств, предусмотренных пунктами 25 и 36 Условий, и предусматривать право концедента на предъявление требования к банку о выплате суммы банковской гарантии в случае наступления любого из указанных ниже событий:
13. в случае, если по вине концессионера или медицинской организации деятельность объекта Соглашения приостановлена на срок свыше 90 (девяносто) дней;
14. в случае, если по вине концессионера или медицинской организации деятельность объекта Соглашения прекращена.
15. Банковская гарантия, выданная в порядке и по основаниям, определенным пунктами 72-75 Условий (каждая из них, если предоставляется на регулярной возобновляемой основе) должна быть действительна не менее чем в течение 12 (двенадцати) месяцев подряд. Не позднее 5 (пяти) Рабочих дней с даты истечения срока действия соответствующей банковской гарантии (12 (двенадцать) месяцев или более) Концессионер обязан предоставить новую банковскую гарантию, соответствующую требованиям и условиям, приведенным в настоящем пункте, которая должна быть действительна не менее чем в течение 12 (двенадцати) месяцев с даты ее вступления в силу.
16. Концессионер обязан предоставить концеденту новую взамен предоставленной или дополнительную банковскую гарантию в случае, если в период действия предоставленной банковской гарантии концедент осуществил взыскание по ней на сумму более 50 % (пятьдесят процентов) от ее размера, – на недостающую сумму соответственно. Концессионер обязан предоставить такую банковскую гарантию в срок не более 1 (одного) месяца с даты осуществления перечисления банком концеденту денежных средств по такой банковской гарантии.
17. Банковские гарантии, указанные в пункте 72 Условий, должны быть выданы банками, включенными в предусмотренный статьей 74.1 Налогового кодекса Российской Федерации перечень банков, отвечающих установленным требованиям для принятия банковских гарантий в целях налогообложения.
18. Указанные в пунктах 73-75 Условий основания взыскания суммы банковской гарантии применимы при условии отсутствия обстоятельств, исключающих вину концессионера, а именно:
19. форс-мажор;
20. особые обстоятельства;
21. корректирующие события;
22. существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении Соглашения;
23. иные обстоятельства, делающие невозможным или существенно затрудняющие возможность осуществления работ либо исполнение концессионером иных своих обязательств по Соглашению при условии, что указанный конкретный случай не зависит от воли концессионера, действий или бездействия концессионера, и возникает не в результате нарушения концессионером обязательств по Соглашению.
24. В случае наступления обстоятельства, исключающего вину концессионера, если наступление этого обстоятельства препятствует исполнению концессионером обязательств по Соглашению в установленные сроки:
25. концессионер имеет право на освобождение от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему соглашению, которые являются результатом воздействия обстоятельства, исключающего вину концессионера;
26. в указанном случае концедент обязан предоставить концессионеру соразмерное сроку задержки дополнительное время, необходимое для исполнения концессионером просроченных обязательств с учетом времени, необходимого на устранение или (если устранение невозможно) минимизацию воздействия последствий соответствующего обстоятельства, исключающего вину концессионера, включая увеличение срока действия соглашения. Указанное в настоящем пункте право концессионер осуществляет с тем условием, что:

а) концессионер предпринял меры по уменьшению негативных последствий обстоятельства, исключающего вину концессионера;

б) концессионер не имеет права на получение каких-либо выгод в том объеме, в котором какие-либо действия или бездействие со стороны концессионера являются причиной либо одной из причин соответствующей просрочки работ и (или) невозможности исполнять обязательства концессионера в соответствии с Соглашением.

1. В случае возникновения или угрозы возникновения любого обстоятельства, исключающего вину концессионера, о которым ему стало известно, концессионер незамедлительно и в любом случае не позднее 10 (десяти) рабочих дней с наступления такого обстоятельства направляет концеденту письменное уведомление (далее – уведомление об обстоятельстве, исключающем вину концессионера), содержащее:
2. указание на наступление или угрозу наступления обстоятельства, исключающего вину концессионера, характер и причину наступления или угрозы наступления такого обстоятельства;
3. описание влияния указанного обстоятельства на исполнение концессионером его обязанностей по соглашению или указание на невозможность исполнять свои обязательства в соответствии с Соглашением;
4. подробные сведения об ожидаемых последствиях обстоятельства, исключающего вину концессионера для сроков по соглашению, включая ожидаемую продолжительность периода нарушения сроков по Соглашению и соответственно предложение по сроку продления/переноса сроков Соглашения;
5. подтверждение выполнения мер по уменьшению негативных последствий обстоятельства, исключающего вину концессионера;
6. в случае такой объективной необходимости, получение и предоставление концеденту копий всех документов, направленных и полученных от государственных органов, всех уведомлений, деталей и оценок влияния обстоятельства, исключающего вину концессионера на реализацию проекта, в частности, на исполнение концессионером обязанностей по Соглашению;
7. план дальнейших действий по устранению и уменьшению негативных последствий обстоятельства, исключающего вину концессионера, насколько это возможно, с указанием сроков их выполнения.

# Размер концессионной платы, форма, порядок и сроки ее внесения

1. Концессионер обязан уплатить концеденту концессионную плату в размере 1000 (одна тысяча) рублей (далее – концессионная плата).
2. Концессионная плата вносится единократно концессионером путем перечисления денежных средств в бюджет Новосибирской области на счет, указанный в Соглашении, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты финансового закрытия.

# Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного расторжения Соглашения

1. В случае прекращения действия Соглашения по вине концессионера после даты заключения соглашения и до даты начала эксплуатации элемента 1, любые суммы, не выплаченные концеденту концессионером и подлежащие выплате, могут быть взысканы из сумм предоставленного концессионером обеспечения в соответствии с пунктами 72-81 Условий.
2. В случае расторжения Соглашения в связи с наступлением особых обстоятельств начиная с даты заключения соглашения и до даты финансового закрытия, концессионеру возмещаются расходы концессионера, которые определяются как сумма следующих величин:
3. расходы концессионера на проведение инженерных изысканий и подготовку проектной документации, прохождение экспертизы;
4. расходы концессионера на уплату арендных платежей за земельный участок;
5. непредвиденные расходы концессионера в случае уведомления в соответствии с пунктами 141-142, 144 Условий.
6. В случае расторжения Соглашения в результате наступления форс-мажора, начиная с даты заключения соглашения и до даты финансового закрытия, концессионеру возмещаются расходы концессионера, которые определяются как сумма следующих величин:
7. расходы на инженерные изыскания, проектирование и прохождение экспертизы;
8. расходы на арендную плату за земельный участок 1.
9. В случае расторжения Соглашения в связи с нарушением концедентом принятых на себя обязательств, начиная с даты заключения соглашения и до даты финансового закрытия, концессионеру возмещаются расходы концессионера, которые определяются как сумма следующих величин:
10. расходы на погашение задолженности перед долевыми инвесторами;
11. расходы концессионера на проведение инженерных изысканий и подготовку проектной документации;
12. расходы концессионера на уплату арендных платежей за земельный участок;
13. сумму обоснованных и документально подтвержденных расходов концессионера, которые концессионер понес в связи с досрочным прекращением соглашений с контрагентами, привлеченными для исполнения обязательств концессионера по Соглашению.
14. В случае расторжения Соглашения по вине концессионера начиная с даты финансового закрытия и до даты начала эксплуатации элемента 1, концессионеру возмещаются расходы концессионера, которые определяются как сумма следующих величин:
15. расходы на погашение задолженности перед долговыми инвесторами, включая сумму основной задолженности и денежные средства (проценты, комиссии) на обслуживание долгового финансирования;
16. расходы на погашение основной задолженности перед долевыми инвесторами.
17. В случае расторжения Соглашения по причине наступления особых обстоятельств, начиная с даты финансового закрытия и до даты начала эксплуатации элемента 1, концессионеру возмещаются расходы концессионера, которые определяются как сумма следующих величин:
18. расходы на погашение задолженности перед долговыми инвесторами, включая сумму основной задолженности и денежные средства (проценты, комиссии) на обслуживание долгового финансирования;
19. расходы на погашение задолженности перед долевыми инвесторами, включая сумму основной задолженности и денежные средства (проценты, комиссии) на обслуживание долевого финансирования;
20. непредвиденные расходы концессионера, в случае уведомления в соответствии с пунктами 141-142, 144 Условий;
21. размер причитающихся концессионеру или медицинской организации сумм недополученных денежных средств и (или) финансового обеспечения (возмещения) затрат в связи с оказанием услуг в рамках территориальной программы ОМС.
22. В случае расторжения Соглашения по вине концедента, начиная с даты финансового закрытия и до даты начала эксплуатации элемента 1, концессионеру возмещаются расходы концессионера, которые определяются как сумма следующих величин:
23. расходы на погашение задолженности перед долговыми инвесторами, включая сумму основной задолженности и денежные средства (проценты, комиссии) на обслуживание долгового финансирования;
24. расходы на погашение задолженности перед долевыми инвесторами включая сумму основной задолженности и денежные средства (проценты, комиссии) на обслуживание долевого финансирования;
25. непредвиденные расходы концессионера, в случае уведомления концедента в соответствии с пунктами 141-142, 144 Условий;
26. размер причитающихся концессионеру или медицинской организации сумм недополученных денежных средств и (или) финансового обеспечения (возмещения) затрат в связи с оказанием услуг в рамках территориальной программы ОМС;
27. сумму обоснованных и документально подтвержденных расходов концессионера, понесенных в связи с досрочным прекращением соглашений с контрагентами, привлеченными для исполнения обязательств концессионера по Соглашению.
28. В случае расторжения соглашения по причине наступления форс-мажора, начиная с даты финансового закрытия и до даты начала эксплуатации элемента 1, концессионеру возмещаются расходы концессионера, которые определяются как сумма следующих величин:
29. расходы концессионера на погашение задолженности перед долговыми инвесторами, включая сумму основной задолженности и денежные средства (проценты, комиссии) на обслуживание долгового финансирования;
30. расходы концессионера на погашение задолженности перед долевыми инвесторами, включая сумму основной задолженности и денежные средства (проценты, комиссии) на обслуживание долевого финансирования;
31. непредвиденные расходы концессионера в случае уведомления в соответствии с пунктами 141-142, 144 Условий.
32. В случае расторжения соглашения по вине концессионера начиная с даты начала эксплуатации элемента 1 и до даты прекращения действия соглашения концессионеру возмещаются расходы концессионера, которые определяются как сумма следующих величин:
33. расходы на погашение задолженности перед долговыми инвесторами, включая сумму основной задолженности и денежные средства (проценты, комиссии) на обслуживание долгового финансирования;
34. расходы на погашение основной суммы задолженности перед долевыми инвесторами;
35. расходы на реновацию с учетом амортизации монтируемого оборудования;
36. сумма выплат концессионеру или медицинской организации сумм недополученных денежных средств и (или) финансового обеспечения (возмещения) затрат в связи с оказанием услуг в рамках территориальной программы ОМС.
37. В случае расторжения соглашения по причине наступления особых обстоятельств, начиная с даты создания элемента 1 и до даты прекращения действия соглашения, определяются как сумма следующих величин:
38. расходы на погашение задолженности перед долговыми инвесторами, включая сумму основной задолженности и денежные средства (проценты, комиссии) на обслуживание долгового финансирования;
39. расходы на погашение задолженности перед долевыми инвесторами, включая сумму основной задолженности и денежные средства (проценты, комиссии) на обслуживание долевого финансирования;
40. расходы на эксплуатацию элемента 1, элемента 2 и элемента 3 (расходы на арендную плату, обязательные платежи и страхование), не входящие в тариф ОМС;
41. расходы на реновацию с учетом амортизации монтируемого оборудования, передаваемого концессионером концеденту;
42. непредвиденные расходы концессионера, в случае уведомления концедента в соответствии с пунктами 141-142, 144 Условий;
43. сумма выплат концессионеру или медицинской организации сумм Недополученных денежных средств и (или) финансового обеспечения (возмещения) затрат в связи с оказанием услуг в рамках территориальной программы ОМС.
44. В случае расторжения соглашения по вине концедента, начиная с даты создания элемента 1 и до даты прекращения действия соглашения, определяются как сумма следующих величин:
45. расходы на погашение задолженности перед долговыми инвесторами, включая сумму основной задолженности и денежные средства (проценты, комиссии) на обслуживание долгового финансирования;
46. расходы на погашение задолженности перед долевыми инвесторами, включая сумму основной задолженности и денежные средства (проценты, комиссии) на обслуживание долевого финансирования;
47. расходы на эксплуатацию элемента 1, элемента 2 и элемента 3 (расходы на арендную плату, обязательные платежи и страхование), не входящие в тариф ОМС;
48. расходы на реновацию, с учетом амортизации монтируемого оборудования, передаваемого концессионером концеденту;
49. непредвиденные расходы концессионера, в случае уведомления концедента в соответствии с пунктами 141-142, 144 Условий;
50. сумма выплат концессионеру или медицинской организации сумм недополученных денежных средств и (или) финансового обеспечения (возмещения) затрат в связи с оказанием услуг в рамках территориальной программы ОМС, но только тех сумм, которые могли бы быть компенсированы в результате деятельности объекта соглашения после прекращения Концессионером деятельности на объекте соглашения (прекращения оказания концессионером медицинской помощи на объекте соглашения);
51. сумму обоснованных и документально подтвержденных расходов концессионера, которые концессионер понес в связи с досрочным прекращением соглашений с контрагентами, привлеченными для исполнения обязательств концессионера по Соглашению.
52. В случае расторжения соглашения по причине наступления форс-мажора, начиная с даты создания элемента 1 и до даты прекращения действия соглашения, концессионеру возмещаются расходы концессионера, которые определяются как сумма следующих величин:
53. расходы на погашение задолженности перед долговыми инвесторами, включая сумму основной задолженности и денежные средства (проценты, комиссии) на обслуживание долгового финансирования;
54. расходы на погашение задолженности перед долевыми инвесторами включая сумму основной задолженности и денежные средства (проценты, комиссии) на обслуживание долевого финансирования;
55. расходы на эксплуатацию элемента 1, элемента 2 и элемента 3, не входящие в тариф ОМС;
56. непредвиденные расходы концессионера в случае уведомления концедента в соответствии с пунктами 141-142, 144 Условий.
57. Дата окончания срока действия соглашения означает календарную дату, в которую Соглашение прекращает свое действие в соответствии с условиями Соглашения в случае если не произошло досрочного прекращения действия соглашения по заявлению одной из сторон в судебном порядке или по их соглашению (календарная дата, приходящаяся на последний день последнего месяца последнего года срока действия соглашения).
58. Дата прекращения действия соглашения означает либо дату окончания срока действия Соглашения, либо дату расторжения Соглашения (далее – дата прекращения действия соглашения).
59. Дата расторжения соглашения означает одну из следующих дат:
60. календарная дата подписания сторонами Соглашения о досрочном расторжении соглашения, если иная дата не указана в таком Соглашении;
61. календарная дата вступления в законную силу судебного решения о расторжении Соглашения.
62. Последствиями прекращения действия соглашения являются в совокупности:
63. Соглашение прекращает действовать за исключением правоотношений сторон, связанных с последствиями прекращения Соглашения;
64. права концессионера на земельный участок, и переданные элемент 1 и элемент 2 и элемент 3 прекращают действовать. Указанные объекты подлежат передаче концеденту в соответствии с пунктами 100-105 Условий;
65. концедент в срок не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания соглашения о прекращении действия Соглашения и (или) решения суда обязан уплатить концессионеру плату концедента и компенсационные платежи с учетом фактически исполненных концессионером обязательств к моменту прекращения действия Соглашения;
66. концедент обязан выплатить концессионеру суммы не компенсированных на дату прекращения действия Соглашения непредвиденных расходов;
67. концедент обязан выплатить концессионеру суммы, подлежащие возмещению в соответствии с пунктами 84-95 Условий.
68. В случае прекращения действия Соглашения концессионер обязан передать концеденту, а концедент обязан принять объект Соглашения не позднее чем за 1 (один) календарный день до даты прекращения действия Соглашения (за исключением случаев прекращения действия Соглашения на основании судебного решения).
69. В случае прекращения действия Соглашения на основании судебного решения, срок возврата объекта Соглашения (элемента 1, элемента 2 и элемента 3) составляет не позднее 1 (одного) календарного месяца с даты вступления в законную силу соответствующего судебного решения.
70. Передача концессионером концеденту объекта Соглашения (элемента 1, элемента 2 и элемента 3) осуществляется по акту приема-передачи (возврата) имущества, подписываемому обеими сторонами в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон, и один экземпляр для компетентного государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию.
71. Концессионер должен передать концеденту элемент 1 в составе, определенном в пункте 41 Условий, находящимся в состоянии, пригодном для нормальных условий эксплуатации с учетом нормального износа. Передаваемый концеденту элемент 1 не должен быть обременен правами третьих лиц. При этом концессионер передает концеденту монтируемое медицинское оборудование в состоянии нормального износа с учетом амортизации после последней реновации такого оборудования на элементе 1, проведенной до даты прекращения действия соглашения.
72. Концессионер должен передать концеденту элемент 2 и элемент 3 в составе, определенном в пунктах 42 и 43Условий, с учетом положений пункта 48 Условий, находящимся в состоянии, пригодном для нормальных условий эксплуатации. Передаваемые концессионером концеденту элемент 2 и элемент 3 не должны быть обременены правами третьих лиц. При том, концессионер передает концеденту монтируемое медицинское оборудование в состоянии нормального износа с учетом амортизации после последней реновации такого оборудования на элементе 2 и элементе 3, проведенной до даты прекращения действия соглашения.
73. Концессионер должен передать концеденту земельный участок. Порядок передачи земельного участка определяется в договоре аренды земельного участка.

# Объем инвестиций в создание и реконструкцию объекта Соглашения

1. Концессионер обязан осуществить инвестиции в создание и реконструкцию объекта Соглашения в сумме не более 250000000 (двухсот пятидесяти миллионов) рублей.
2. В указанную в пункте 106 сумму инвестиций не включаются расходы концессионера на подключение объекта Соглашения к точкам подключения к инженерным сетям, расположенным за границами земельного участка, а также работы по строительству инженерных сетей для обеспечения подключения объекта Соглашения к инженерным сетям, необходимым для ввода объекта Соглашения в эксплуатацию, а также расходы на осуществление выноса внутриплощадочных и транзитных сетей.
3. Изменение капитальных расходов концессионера более чем на 30% (тридцать процентов) из-за корректирующих событий является основанием для расторжения Соглашения по соглашению сторон или в соответствии с судебным решением.

# Обязательства концессионера по предоставлению потребителям установленных федеральными законами, законами Новосибирской области, в том числе льгот по оплате товаров, работ, услуг

1. Концессионер обязан при осуществлении деятельности, указанной в пунктах 25 и 36 Условий, оказывать медицинскую помощь в рамках территориальной программы ОМС по тарифам, установленным в соответствии с протоколами КРТП (или иным компетентным государственным органом) и с учетом положений пункта 27 Условий.
2. При исполнении обязательств по Соглашению стороны исходят из необходимости обеспечения концессионером гарантированных законодательством Российской Федерации прав граждан, в том числе прав на получение бесплатной медицинской помощи в объемах предоставления не менее утвержденного планового задания, установленного КРТП или иным уполномоченным государственным органом.

Концессионер обязан участвовать в предоставлении потребителям установленных федеральными законами, законами и нормативными правовыми актами Новосибирской области льгот. Указанные льготы предоставляются концессионером в случаях и порядке, в сроки и объемах, определенных действующим законодательством.

# Обязательства концессионера по страхованию

1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта Соглашения несет концессионер в следующем порядке:
2. риск случайной гибели или случайного повреждения элемента 1 в период с даты начала строительства элемента 1 до даты окончания срока действия соглашения;
3. риск случайной гибели или случайного повреждения элемента 2 и элемента 3 – в период с даты передачи элемента 2 и элемента 3 концессионеру до окончания срока действия соглашения.
4. Концессионер обязан в течение 40 (сорока) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи объекта соглашения, по которому передается элемент 1, осуществить страхование риска случайной гибели и (или) случайного повреждения элемента 1 за свой счет. Копии соответствующих договоров страхования концессионер обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты их заключения направлять концеденту.
5. Концессионер обязан в течение 40 (сорока) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи объекта соглашения, по которому передаются элемент 2 и элемент 3, осуществить страхование риска случайной гибели и (или) случайного повреждения элемента 2 и элемента 3 за свой счет. Копии соответствующих договоров страхования концессионер обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты их заключения направлять концеденту.

# Финансовые обязательства концедента

1. Концедент обязуется предпринять все необходимые от него действия, с точки зрения действующего законодательства, в том числе внесет соответствующие поправки в нормативно-правовой акт концедента о бюджете, утвердит порядок предоставления субсидий и включит платежные обязательства по соглашению в соответствующую государственную программу концедента, в целях своевременного выполнения своих платежных обязательств по Соглашению. По запросу концессионера концедент обязуется предоставить концессионеру документальное подтверждение включения платежных обязательств концедента по Соглашению в соответствующую государственную программу и бюджет Новосибирской области.
2. Концедент в течение срока эксплуатации объекта соглашения уплачивает концессионеру платежи в соответствии с настоящим разделом.
3. Платежи концессионеру состоят из двух частей: платы концедента и компенсационных платежей.
4. Плата концедента означает платеж от концедента в пользу концессионера за доступность объекта Соглашения с целью финансового обеспечения (возмещения) затрат концессионера на привлечение долгового финансирования, включая сумму основной задолженности и денежные средства (проценты, комиссии) на обслуживание долгового финансирования, и затрат концессионера на привлечение долевого финансирования.
5. Плата концедента рассчитывается в ценах соответствующих лет и составляет 422,80 млн. рублей, не индексируется и не облагается налогом на добавленную стоимость.
6. Плата концедента выплачивается концессионеру с даты ввода в эксплуатацию элемента 1 в течение срока действия соглашения в форме субсидий в соответствии со статьей 178 Бюджетного кодекса Российской Федерации.
7. Плата концедента производится ежеквартально, начиная не ранее чем с даты создания элемента 1.
8. Компенсационные платежи представляют собой платежи концедента концессионеру на покрытие (возмещение):
9. суммы компенсации недополученных денежных средств по плановому заданию;
10. части расходов концессионера на создание элемента 1:

а) расходы концессионера на подключение элемента 1 к инженерным сетям, необходимым для создания и ввода в эксплуатацию элемента 1 и нормальной эксплуатации элемента 1;

б) расходы концессионера на выполнение работ по выносу инженерных сетей за пределы земельного участка 1, которым не планируется подключать элемент 1;

в) непредвиденные расходы концессионера, в случае предварительного уведомления концессионером концедента об их планируемом осуществлении.

1. части расходов концессионера на реконструкцию элемента 2 и элемента 3, а именно:

а) расходы на мероприятия по его переустройству элемента 2 и элемента 3 на основе внедрения новых технологий;

б) расходы на механизацию и автоматизацию монтируемого оборудования элемента 2 и элемента 3;

в) расходы на модернизацию и замену морально устаревшего и физически изношенного монтируемого оборудования элемента 2 и элемента 3 новым более производительным оборудованием;

г) расходы на изменение технологического или функционального назначения объекта соглашения или его отдельных частей, иные мероприятия по улучшению характеристик и эксплуатационных свойств объекта Соглашения.

1. части расходов концессионера на эксплуатацию объекта Соглашения, не входящих в состав тарифа ОМС:

а) сумму налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых концессионером в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, уплачиваемых концессионером в отношении элемента 1, элемента 2 и элемента 3 и земельного участка;

б) сумму арендных платежей;

в) сумму страхового покрытия.

1. Компенсационные платежи не индексируются.
2. Формула расчета компенсационных платежей:

КП = Н+СО+А+НД+НР+РПВ, где:

Н – сумма налогов, возникающих в связи с требованиями действующего законодательства и компенсируемых концессионеру в период эксплуатации объекта Соглашения, а также налоги, подлежащие к уплате в связи с выплатой компенсационного платежа и иные налоги, возникающие при получении компенсации за оказание услуг в рамках обязанностей по Соглашению;

СО – расходы на страхование объекта Соглашения в течение срока эксплуатации объекта Соглашения, а также иные расходы на страхование, осуществляемое концессионером в течение срока эксплуатации объекта Соглашения в соответствии с требованиями Соглашения;

А – расходы по уплате аренды земельного участка в течение срока эксплуатации объекта Соглашения;

НД – сумма компенсации недополученных денежных средств по плановому заданию;

НР – непредвиденные расходы концессионера, возникшие в течение срока создания объекта Соглашения, а также в течение срока эксплуатации объекта Соглашения, в случае предварительного уведомления концессионером концедента об их планируемом осуществлении;

РПВ – расходы концессионера на подключение элемента 1 к инженерным сетям, необходимым для создания и ввода в эксплуатацию элемента 1 и нормальной эксплуатации элемента 1, а также расходы концессионера на выполнение работ по выносу инженерных сетей за пределы земельного участка, к которым не планируется подключать элемент 1.

1. Концедент компенсирует концессионеру сумму недополученных денежных средств и (или) финансового обеспечения (возмещения) затрат в связи с осуществлением концессионером медицинской деятельности в рамках территориальной программы ОМС в следующих случаях:
2. непредоставления КРТП либо иным компетентным государственным органом концессионеру или медицинской организации планового задания при отсутствии вины концессионера (медицинской организации);
3. выделения концессионеру или медицинской организации планового задания в объеме меньшем минимального планового задания согласно приложению № 4 к Условиям, пересчитанного с учетом тарифов, установленных в действующем на год выделения планового задания тарифном соглашении в системе ОМС Новосибирской области;
4. невыполнения концессионером или медицинской организацией утвержденного планового задания при отсутствии вины концессионера (медицинской организации).
5. Сумма недополученных денежных средств по плановому заданию, возникшая в течение срока эксплуатации объекта Соглашения, и выплачиваемая в форме субсидии в i -м квартале (HДi) рассчитывается по следующей формуле:

HДi=max(0;MП3i-0,25×П3k), где:

НДi – сумма недополученные денежные средства по плановому заданию, возникшие в течение срока эксплуатации объекта концессионного соглашения и выплачиваемая в форме субсидии в i-м квартале;

П3k – плановый объем медицинской помощи в рублях, установленный КРТП концессионеру или медицинской организации концессионера в k-м календарном году в рамках территориальной программы ОМС за 12 месяцев;

MП3i – Минимальный объем медицинской помощи в рублях в i-м квартале текущего контрактного года и проиндексированный на процент роста средств, выделяемых из бюджета Территориального фонда ОМС Новосибирской области в контрактном году (%), на амбулаторно-поликлиническую помощь.

1. Пересмотр величины и (или) графика платы концедента и (или) компенсационных платежей производится в случае наступления корректирующих событий, указанных в пунктах 128-130 Условий. При наступлении каждого корректирующего события на основании финансовой модели концессионера определяется влияние события на денежные потоки проекта (эффект корректирующего события). Эффект каждого корректирующего события распределяется между концедентом и концессионером в порядке, предусмотренном соответствующими пунктами 128-130 Условий.
2. Для расчета платы концедента и компенсационных платежей стороны исходили из следующих данных:
3. базовая процентная ставка – ХХХХ% годовых [указывается на дату заключения соглашения];
4. курс Евро к российскому рублю – ХХХХ рублей за Евро годовых [указывается на дату заключения соглашения];
5. курс доллара США к российскому рублю – ХХХХ рублей за доллар США годовых [указывается на дату заключения соглашения];
6. размер ставки арендной платы за земельный участок: Размер арендной платы определяется в соответствии с Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и предоставленные в аренду без торгов, расположенные на территории Новосибирской области, утвержденным постановлением Правительства Новосибирской области от 10.06.2015 № 218-п «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Новосибирской области и предоставленные в аренду без торгов». Размер арендной платы за предоставляемый концессионеру земельный участок 1 в течение срока действия соглашения составляет 25344,82 (двадцать пять тысяч триста сорок четыре рубля 82 копейки) в год;
7. налог на имущество – ХХХХ% в год годовых [указывается на дату заключения соглашения];
8. НДС – ХХХХ% в год годовых [указывается на дату заключения соглашения];
9. налог на прибыль – 0% (для медицинских организаций).
10. В период с Даты заключения соглашения по дату финансового закрытия пересмотр величины платы концедента и (или) компенсационных платежей осуществляется при наступлении следующих корректирующих событий:
11. корректирующее событие 1 – изменение фиксированной базовой процентной ставки;
12. корректирующее событие 2 – изменение величины маржи и комиссий[[1]](#footnote-1), требуемых долговыми инвесторами за пользование предоставляемым долговым финансированием;
13. корректирующее событие 3 – изменение структуры финансирования, выражающееся в изменении соотношения между долговым финансированием и долевым финансированием;
14. корректирующее событие 4 – изменение срока погашения долгового финансирования;
15. корректирующее событие 5 – изменение по состоянию на дату финансового закрытия обменных курсов доллара США и/или евро на валюту Российской Федерации (рубли), приведшее к изменению плановых цен (выраженных в рублях) медицинского оборудования, приобретаемого Концессионером для целей создания объекта Соглашения в соответствии с условиями соглашения. При этом корректирующее событие 5 считается наступившим только в том случае, если стоимость капитальных расходов концессионера изменилась более чем на 20%;
16. корректирующее событие 6 – изменение капитальных затрат концессионера под влиянием инфляции на основании индекса инфляции в строительстве, рассчитанного Министерством экономического развития Российской Федерации либо иным уполномоченным на совершение данных действий государственным органом за период с даты заключения соглашения по дату финансового закрытия. При этом корректирующее событие 6 считается наступившим только в том случае, если стоимость капитальных расходов концессионера изменилась более чем на 5%.
17. В период с даты финансового закрытия по дату создания элемента 1 пересмотр величины платы концедента и (или) компенсационных платежей осуществляется при наступлении следующих корректирующих событий:
18. корректирующее событие 7 – изменение расходов на создание элемента 1 в результате изменений проектной документации проекта по инициативе концедента после получения разрешения на строительство за период с даты получения разрешения на строительство по дату создания объекта соглашения;
19. корректирующее событие 8 – изменение расходов на создание элемента 1 в результате изменений проектной документации проекта по инициативе концессионера и согласования указанных изменений концедентом за период с даты получения разрешения на строительство по дату создания объекта соглашения;
20. корректирующее событие 9 – изменение расходов на создание элемента 1 в результате необходимости осуществления выноса внутриплощадочных и транзитных сетей;
21. корректирующее событие 10 - изменение расходов на создание элемента 1 на расходы, необходимые для присоединения элемента 1 к инженерным сетям обеспечения;
22. В период с даты создания элемента 1 по дату окончания срока действия соглашения пересмотр величины платы концедента и (или) компенсационного платежа осуществляется при наступлении следующих корректирующих событий:
23. корректирующее событие 11 – изменение затрат концессионера на оплату арендной платы за земельный участок в случае изменения арендной платы за пользование земельным участком;
24. корректирующее событие 12 – изменение налогового законодательства Российской Федерации и субъекта Российской Федерации, на территории которого реализуется проект и которое оказывает влияние на деятельность концессионера в рамках проекта;
25. корректирующее событие 13 - принятие налоговым органом решения, в соответствии с которым концессионер обязан включить сумму субсидий на компенсацию расходов концессионера в налоговую базу по НДС или восстановить НДС с затрат профинансированных за счет указанных субсидий, в связи с обстоятельствами, не находящимися в сфере контроля концессионера.

Под обстоятельствами, находящимися в сфере контроля концессионера, понимаются, действия, связанные с ведением учета, обеспечением наличия первичной документации и счетов-фактур, подготовкой иных документов предусмотренных налоговым законодательством и соблюдением сроков и реализации права на вычет по НДС (для устранения сомнений стороны соглашения подтверждают, что применение налогового законодательства в порядке, обеспечивающем выполнение налоговых допущений, указанных в соглашении не находится в сфере контроля концессионера).

1. корректирующее событие 14 – изменение ставки налога на имущество и (или) предоставление концессионеру льгот по налогу на имущество;
2. Корректирующее событие 15 – изменение расходов концессионера на реконструкцию элемента 2 и элемента 3.
3. По результатам пересмотра платы концедента и компенсационных платежей, в соответствии с пунктами 128-130 Условий, стороны подписывают дополнительное соглашение к Соглашению. Отказ какой-либо стороны от изменения Соглашения является основанием для обращения в суд и изменения Соглашения в судебном порядке по требованию одной из сторон, согласно пункту 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации.

# Порядок внесения изменений в Соглашение

1. Соглашение может быть изменено по соглашению сторон.
2. Условия Соглашения, определенные на основании решения о заключении Соглашения и предложения о заключении Соглашения, представленного концессионером, могут быть изменены по соглашению сторон на основании решения государственного органа исполнительной власти Новосибирской области, уполномоченного на принятие решения о заключении Соглашения (далее – уполномоченный государственный орган).
3. Стороны Соглашения обязаны рассматривать требования сторон Соглашения по изменению существенных условий Соглашения в случае, если реализация Соглашения стала невозможной в установленные в нем сроки в результате:
4. если вступившими в законную силу решениями суда или федерального антимонопольного органа установлена невозможность исполнения концессионером или концедентом установленных Соглашением обязательств вследствие решений, действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления и (или) их должностных лиц;
5. существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении Соглашения;
6. наступления особых обстоятельств;
7. наступления корректирующих событий;
8. возникновения форс-мажора.
9. В случае, если принятые федеральные законы и (или) иные нормативные правовые акты Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления приводят к увеличению совокупной налоговой нагрузки на концессионера или ухудшению положения концессионера таким образом, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении Соглашения, в том числе устанавливают режим запретов и ограничений в отношении концессионера, ухудшающих его положение по сравнению с режимом, действовавшим в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, концедент обязан принять меры, обеспечивающие окупаемость инвестиций концессионера и получение им валовой выручки (дохода от оказания услуг по регулируемым ценам (тарифам) в объеме не менее объема, изначально определенного соглашением. В качестве мер, обеспечивающих окупаемость инвестиций концессионера и получение им валовой выручки (дохода от оказания услуг по регулируемым ценам (тарифам) в объеме не менее объема, изначально определенного Соглашением, концедент вправе увеличить размер платы концедента, размер принимаемых на себя концедентом расходов на создание элемента 1 и (или) реконструкцию элемента 2 и элемента 3, срок действия соглашения с согласия концессионера. Требования к качеству и потребительским свойствам объекта Соглашения изменению не подлежат.
10. Решение об изменении существенных условий Соглашения принимается концедентом в течение 30 (тридцати) календарных дней после поступления требований концессионера. Под существенными условиями соглашения понимаются условия соглашения, включенные в соответствии с перечнем условий Соглашения, определенных в соответствии с частью 1 статьи 10 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (далее – существенные условия соглашения).

Изменение существенных условий соглашения осуществляется по согласованию с антимонопольным органом

1. Решение об изменении условий Соглашения, приводящее к изменению доходов (расходов) бюджетов бюджетной системы Новосибирской области принимается с учетом требований, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации.
2. Замена концессионера может быть осуществлена без проведения конкурса с учетом мнения долгового инвестора на основании решения концедента, принявшего решение о заключении Соглашения, при условии, что неисполнение или ненадлежащее исполнение концессионером обязательств по Соглашению повлекло за собой нарушение существенных условий Соглашения и (или) причинен вред жизни или здоровью людей либо имеется угроза причинения такого вреда, при возникновении дефолта концессионера. Новый концессионер, к которому переходят права и обязанности по Соглашению, должен соответствовать следующим требованиям:
3. наличие в установленном порядке осуществленной регистрации в стране регистрации;
4. отсутствие начатой в отношении такого лица процедуры ликвидации либо процедуры прекращения физическим лицом деятельности в качестве индивидуального предпринимателя;
5. отсутствие начатой в отношении такого лица процедуры ликвидации либо процедуры прекращения физическим лицом деятельности в качестве индивидуального предпринимателя;
6. отсутствие у такого лица недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с действующим законодательством, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов такого лица, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период. Такое лицо считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению на дату рассмотрения его кандидатуры концедентом;
7. отсутствие принятого и действующего на момент рассмотрения его кандидатуры концедентом решения о приостановлении деятельности в соответствии с положениями Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;
8. наличие положительной годовой выручки в каждый из последних 2 (двух) календарных лет;
9. наличие заключенного соглашения с медицинской организацией на срок до даты окончания действия настоящего соглашения. Такая медицинская организация должна соответствовать требованиям, предъявляемым к медицинской организации настоящим соглашением;
10. предоставление обеспечения исполнения обязательств концессионера по Соглашению в порядке и размерах, определенных пунктами 72-81 Условий.
11. Соглашение по требованию одной из стороны Соглашения может быть изменено решением суда по основаниям, предусмотренным в настоящем пункте:
12. в случае получения концессионером отказа концедента принять решение об изменении существенных условий Соглашения, либо неполучения ответа в срок, указанный в пункте 136 Условий;
13. в случае наступления обстоятельств, исключающих вину концессионера, которые влияют на сроки осуществления концессионером принятых на себя обязательств, и на платежи по проекту (на изменение платы концедента, компенсационных платежей, концессионной платы и другие платежи в соответствии с условиями Соглашения);
14. по требованию заинтересованной стороны в случае существенного нарушении соглашения другой стороной своих обязательств.
15. Прямым соглашением могут устанавливаться иные и (или) дополнительные правила в отношении замены концессионера по Соглашению.

# Порядок определения размера возмещения расходов сторонами в случае досрочного прекращения Соглашения

1. Все непредвиденные расходы, понесенные концессионером в результате проведения работ по созданию элемента 1, включая изыскательские работы на земельном участке 1, либо возникшие во время проведения работ по реконструкции элемента 2 и элемента 3, такие как (включая но не ограничиваясь): вынос инженерных сетей, информация о которых не была предоставлена в соответствии с пунктом 63 Условий и выявленных объектов с территории земельного участка, строительство дополнительных внутриплощадочных инженерных сетей, подключение элемента 1 и автостоянки (при необходимости) к точкам подключения, расположенным за границами земельного участка 1, должны быть компенсированы концедентом концессионеру в соответствии с настоящим пунктом.
2. Концессионер имеет право требовать от концедента возмещение обоснованно понесенных и надлежащим образом документально подтвержденных непредвиденных расходов концессионера, при условии предварительного уведомления концессионером концедента об их планируемом осуществлении, содержащего следующие сведения:
3. указание на наступление или угрозу наступления обстоятельства, исключающего вину концессионера, характер и причину наступления или угрозы наступления такого обстоятельства;
4. описание влияния указанного обстоятельства на исполнение концессионером его обязанностей по соглашению или указание на невозможность исполнять свои обязательства в соответствии с Соглашением;
5. подробные сведения об ожидаемых последствиях обстоятельства, исключающего вину концессионера для сроков по Соглашению, включая ожидаемую продолжительность периода нарушения сроков по Соглашению и соответственно предложение по сроку продления/переноса сроков исполнения концессионером своих обязательств по Соглашению;
6. подтверждение выполнения мер по уменьшению негативных последствий обстоятельства, исключающего вину концессионера;
7. в случае такой объективной необходимости, получение и предоставление концеденту копий всех документов, направленных и полученных от государственных органов, всех уведомлений, деталей и оценок влияния обстоятельства, исключающего вину концессионера на реализацию проекта, в частности, на исполнение концессионером обязанностей по Соглашению;
8. план дальнейших действий по устранению и уменьшению негативных последствий обстоятельства, исключающего вину концессионера, насколько это возможно, с указанием сроков их выполнения.
9. Концессионер имеет право требовать от концедента возмещение обоснованно понесенных и надлежащим образом документально подтвержденных непредвиденных расходов концессионера, при условии предварительного уведомления концессионером концедента об их планируемом или фактическом осуществлении, в следующих случаях:
10. если обстоятельство, являющееся основанием для компенсации непредвиденных расходов, наступило в период с даты заключения соглашения и до даты ввода элемента 1 в эксплуатацию, и совокупность непредвиденных расходов концессионера за соответствующий год превысила 500000 (пятьсот тысяч) рублей. При этом, стороны соглашаются, что непредвиденные расходы концессионера в размере до 500000 (пятьсот тысяч) рублей за соответствующий год, возмещению концедентом не подлежат и концедент возмещает непредвиденные расходы концессионера исключительно в размере, превышающем 500000 (пятьсот тысяч) рублей за соответствующий период;
11. если обстоятельство, являющееся основанием для компенсации непредвиденных расходов, наступило в течение срока эксплуатации элемента 1 концедент возмещает совокупные непредвиденные расходы концессионера за соответствующий год в размере, превышающем 100000 (сто тысяч) рублей (далее – годовой лимит), при этом непредвиденные расходы концессионера за соответствующий год, в сумме составляющие меньше годового лимита не возмещаются. Годовой лимит каждый год подвергается индексации согласно индексу потребительских цен.
12. Надлежащим подтверждением непредвиденных расходов концессионера являются следующие документы:
13. расчет фактически понесенных и документально подтвержденных непредвиденных расходов и подробное обоснование непредвиденных расходов концессионера по каждому году, в котором они были понесены; и (или)
14. решение надзорного органа или решение суда, вступившего в законную силу, подтвердившего факт незаконной выдачи или незаконной задержки выдачи, возобновления или продления государственными органами разрешений и согласований (в случае наступления подобных событий).

# Финансовое закрытие

1. Финансовое закрытие означает исполнение концессионером на дату финансового закрытия требований по финансовому обеспечению исполнения обязательств по соглашению в соответствии с настоящим пунктом.
2. До даты финансового закрытия концессионер обязуется выполнить следующие предварительные условия финансового закрытия:
3. заключить договор аренды земельного участка в соответствии с разделом VIII Условий;
4. предоставить обеспечение исполнения обязательств концессионера в соответствии с подпунктом 2 пункта 72 Условий;
5. получить в отношении проектной документации в отношении создания элемента 1 положительное заключение органа экспертизы;
6. получить разрешение на строительство элемента 1.
7. На дату финансового закрытия концессионер предоставит концеденту:
8. нотариально заверенные копии выписок с расчетного счета концессионера и (или) аффилированного лица концессионера, и (или) гарантирующие письма банка, в котором открыт расчетный счет концессионера и (или) аффилированного лица концессионера о достаточном количестве денежных средств на таком расчетном счете; и (или)
9. нотариально заверенные копии соглашений об участии в финансировании проекта долговых и (или) долевых инвесторов, в соответствии с условиями которых концессионер может подтвердить соответствие требованию, установленному пунктами 106 и 107 Условий;
10. при заключении прямого соглашения – нотариально заверенные копии прямого соглашения и (или) соглашения о финансировании с долговым инвестором, подтверждающее существование обязательств долгового инвестора предоставить концессионеру денежные средства для целей исполнения обязательств концессионера по созданию элемента 1. Условия прямого соглашения и соглашения о финансировании могут содержать оговорку о вступлении его в силу с определенной даты (в частности, с даты подписания акта о финансовом закрытии), а также какие-либо отлагательные и (или) отменительные условия, если инвестор и (или) долевой инвестор не предоставил весь объем финансирования для реализации проекта.
11. До даты финансового закрытия концедент обязуется выполнить следующие условия финансового закрытия:
12. заключить с концессионером договор аренды земельного участка, необходимого для создания элемента 1, и осуществления эксплуатации элемента 1, в том числе, для размещения автостоянки;
13. согласовать соответствующие разделы проектной документации при условии выполнения концессионером обязанности по проектированию.
14. В случае предоставления долгового финансирования на условиях прямого соглашения, стороны совместно обязуются провести переговоры с долговым инвестором и заключить прямое соглашение.
15. Достижение финансового закрытия подтверждается сторонами путем подписания акта о финансовом закрытии, составляемого в двух идентичных экземплярах, по одному для каждой из сторон. Если стороны не согласовали иное, указанный акт подписывается концедентом и концессионером не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты окончания срока финансового закрытия.
16. Срок финансового закрытия составляет 18 (восемнадцать) месяцев с даты заключения настоящего соглашения. До истечения срока финансового закрытия стороны должны подписать акт о финансовом закрытии. Календарная дата подписания сторонами акта о финансовом закрытии признается датой финансового закрытия (далее – дата финансового закрытия).
17. В случае неисполнения сторонами обязанности по финансовому закрытию в установленный в пункте 151 срок, в результате наступления обстоятельств, исключающих вину концессионера, стороны вправе перенести дату финансового закрытия на 4 (четыре) месяца, если больший срок не согласован сторонами. В указанном случае срок финансового закрытия может быть продлен в соответствии с условиями Соглашения и по соглашению сторон. Перенос даты финансового закрытия не влияет на срок действия соглашения.

# Особые обстоятельства

1. Любое из перечисленных обстоятельств, наступившее после даты заключения соглашения, признается особым обстоятельством если выполняется хотя бы одно из следующих условий:
2. не зависит от воли концессионера (концессионер не может препятствовать его наступлению и (или) прекратить его воздействие) и препятствует надлежащему исполнению концессионером принятых на себя обязательств по Соглашению; и (или)
3. влечет нарушение концессионером сроков исполнения обязательств, предусмотренных настоящим соглашением; и (или)
4. влечет возникновение непредвиденных расходов концессионера.
5. Обстоятельством, исключающим вину концессионера, являются особые обстоятельства в соответствии с Соглашением, при условии, что выполняется хотя бы одно из следующих условий:
6. наступление этого обстоятельства препятствует исполнению концессионером обязательств на срок более 3 (трех) месяцев чем сроки, предусмотренные настоящим соглашением; и (или)
7. наступление этого обстоятельства приводит к возникновению у концессионера непредвиденных расходов в соответствии с пунктами 141-144 Условий.
8. В случае наступления особого обстоятельства концессионер направляет концеденту уведомление в соответствии с пунктами 141-144 Условий. Помимо информации, указанной в пунктах 141-144 Условий, концессионер направляет расчет непредвиденных расходов, которые он понес или объективно должен понести в связи с наступлением особого обстоятельства (если применимо) и подтверждение непредвиденных расходов.
9. В случае наступления обстоятельства, исключающего вину концессионера, если наступление этого обстоятельства препятствует исполнению концессионером обязательств по Соглашению в сроки, установленные Соглашением:
10. концессионер имеет право на освобождение от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Соглашению, которые являются результатом воздействия обстоятельства, исключающего вину концессионера;
11. в указанном случае концедент обязан предоставить концессионеру соразмерное сроку задержки дополнительное время, необходимое для исполнения концессионером просроченных обязательств с учетом времени, необходимого на устранение или (если устранение невозможно) минимизацию воздействия последствий соответствующего обстоятельства, исключающего вину концессионера, включая увеличение срока действия соглашения. Указанное в настоящем пункте право концессионер осуществляет с тем условием, что:

а) концессионер предпринял меры по уменьшению негативных последствий обстоятельства, исключающего вину концессионера;

б) концессионер не имеет права на получение каких-либо выгод в том объеме, в котором какие-либо действия или бездействие со стороны концессионера являются причиной либо одной из причин соответствующей просрочки работ и (или) невозможности исполнять обязательства концессионера в соответствии с Соглашением.

1. Нарушение концессионером обязательств по настоящему соглашению, вызванное обстоятельствами, исключающими вину концессионера, не является основанием для ответственности концессионера по Соглашению. В указанных случаях концессионер имеет право требовать продления/переноса соответствующих сроков по Соглашению, а также возмещения непредвиденных расходов в случае уведомления концедента в соответствии с пунктами 141-144 Условий за вычетом сумм, подлежащих выплате концессионеру в рамках необходимого страхового покрытия.
2. Концедент, при условии соблюдения концессионером требований, установленных в пунктах 143, 144 Условий, обязан возместить непредвиденные расходы концессионера, о планируемом осуществлении которых концессионер обязан уведомить концедента, путем направления уведомления об особом обстоятельстве в соответствии с пунктом 141 Условий.
3. Настоящее соглашение прекращается:
4. по окончании срока действия соглашения;
5. по соглашению сторон в случаях, предусмотренных Соглашением и (или) прямым соглашением (в случае его заключения);
6. на основании вступившего в силу судебного решения о его досрочном расторжении;
7. в ином порядке в соответствии с положениями действующего законодательства и (или) прямого соглашения.

# Разрешение споров

1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по Соглашению или в связи с ним, разрешаются в претензионном порядке и путем обязательного проведения переговоров в соответствии с настоящим разделом.
2. В случае возникновения разногласий по вопросам исполнения Соглашения, сторона, полагающая, что возник спор (далее – требующая сторона), обязана направить другой стороне (далее – отвечающая сторона) письменную претензию с указанием следующей информации:
3. описание предмета спора;
4. требования требующей стороны по предмету спора;
5. обоснование требований требующей стороны;

(далее – претензия).

1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента вручения претензии отвечающая сторона обязана направить требующей стороне письменный ответ на претензию, содержащий обоснование своей позиции по представленным требованиям.
2. Вручение претензии не освобождает любую сторону от исполнения ее обязательств по Соглашению, в том числе не является основанием для прекращения выполнения концессионером работ по созданию элемента 1, реконструкции элемента 2 и элемента 3, или осуществления медицинской деятельности, указанной в пунктах 25 и 36 Условий, которая носит беспрерывный характер, если иное прямо не предусмотрено Соглашением.
3. В случае недостижения сторонами согласия по спору в претензионном порядке согласно настоящему пункту, требующая сторона или отвечающая сторона вправе предложить провести переговоры в соответствии с пунктами 165-168 Условий.
4. Сторона, предлагающая провести переговоры, обязана направить другой стороне письменное приглашение о проведении переговоров с указанием следующей информации:
5. повестка переговоров;
6. предполагаемая дата проведения переговоров (которые должны состояться не позднее, чем спустя 10 (десять) рабочих дней с момента вручения уведомления);
7. место проведения переговоров;
8. предполагаемый состав участников требующей стороны;

(далее – уведомление о переговорах).

1. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента вручения отвечающей стороне уведомления о переговорах, отвечающая сторона обязана направить требующей стороне письменный ответ на уведомление о переговорах, содержащий подтверждение условий проведения переговоров либо предложение по их изменению, а также обоснование своей позиции по повестке переговоров.
2. Требующая сторона по получении ответа на уведомление о переговорах вправе, по своему усмотрению, изменить условия проведения переговоров; при этом переговоры не могут состояться позднее 20 (двадцати) дней с даты получения ответа на уведомление о переговорах.
3. Если отвечающая сторона не предоставила ответ на уведомление о переговорах, это означает, что:
4. переговоры не состоялись;

либо

1. при проведении переговоров решение спора не согласовано сторонами, переговоры прекращаются при отсутствии соглашения сторон об ином, и любая сторона вправе направить претензию на рассмотрение в судебном порядке.
2. В случае недостижения сторонами согласия по результатам рассмотрения спора в порядке, предусмотренном пунктами 160-168 Условий, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Новосибирской области.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Под маржой и комиссиями в контексте корректирующих событий здесь и далее подразумевается разница между процентной ставкой по долговому финансированию и базовой процентной ставкой. [↑](#footnote-ref-1)