



ПРАВИТЕЛЬСТВО САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 13 июня 2023 г. № 270

г. Южно-Сахалинск

О заключении концессионного соглашения в отношении проектирования, создания и эксплуатации кампуса в г. Южно-Сахалинске Сахалинской области

В соответствии со статьей 22 и частью 1 статьи 37 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», постановлением Правительства Российской Федерации от 28.07.2021 № 1268 «О реализации проекта по созданию инновационной образовательной среды (кампусов) с применением механизмов государственно-частного партнерства и концессионных соглашений в рамках федерального проекта «Развитие инфраструктуры для научных исследований и подготовки кадров» национального проекта «Наука и университеты», распоряжением Правительства Российской Федерации от 21.05.2022 № 1276-р «О Перечне организаций, определенных концессионерами, с которыми субъектами Российской Федерации могут быть заключены концессионные соглашения без проведения конкурса, на основании которых реализуются инвестиционные проекты по созданию инновационной образовательной среды (кампусов) в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2021 г. № 1268», Законом Сахалинской области от 09.06.2022 № 44-ЗО «Об отдельных полномочиях органов государственной власти Сахалинской области в сфере отношений, связанных с концессионными соглашениями», постановлением Правитель-

ства Сахалинской области от 17.04.2018 № 148 «Об утверждении правил принятия решений о заключении от имени Сахалинской области соглашений о государственно-частном партнерстве и концессионных соглашений на срок, превышающий срок действия лимитов бюджетных обязательств» Правительство Сахалинской области **п о с т а н о в л я е т** :

1. Заключить концессионное соглашение в отношении проектирования, создания и эксплуатации кампуса в г. Южно-Сахалинске Сахалинской области (далее – концессионное соглашение) с обществом с ограниченной ответственностью «ИФР-ЕКБ» (ООО «ИФР-ЕКБ»), ОГРН 1187746413447, ИНН 7727343846, место нахождения: 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 63, помещ. VIII этаж 2, комн. 20.

2. Установить, что:

2.1. Концессионное соглашение заключается без проведения конкурса на право заключения концессионного соглашения в соответствии с частью 1 статьи 37 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», распоряжением Правительства Российской Федерации от 21.05.2022 № 1276-р «О Перечне организаций, определенных концессионерами, с которыми субъектами Российской Федерации могут быть заключены концессионные соглашения без проведения конкурса, на основании которых реализуются инвестиционные проекты по созданию инновационной образовательной среды (кампусов) в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2021 г. № 1268».

2.2. Концессионер должен отвечать требованиям, установленным пунктом 2 части 1 статьи 5 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях».

2.3. Концедентом по концессионному соглашению от имени Сахалинской области выступает агентство по государственно-частному партнерству Сахалинской области.

Перечень органов исполнительной власти Сахалинской области, осуществляющих отдельные права и обязанности концедента по концессионному соглашению, определен в приложении к настоящему постановлению.

3. Утвердить Условия концессионного соглашения в отношении проектирования, создания и эксплуатации кампуса в г. Южно-Сахалинске Сахалинской области (прилагаются).

4. Объем средств областного бюджета на исполнение обязательств Сахалинской области, принимаемых в связи с заключением концессионного соглашения, составляет:

(тысяч рублей)

№ пп.	Год	Областной бюджет Сахалинской области				
		Итого	Бюджетные инвестиции в объект концессионного соглашения	Субсидия на возмещение и (или) финансовое обеспечение (авансирование) расходов концессионера, связанных с созданием объекта концессионного соглашения, выплачиваемая после ввода в эксплуатацию первого из подлежащих созданию элементов, входящих в объект концессионного соглашения (инвестиционный платеж)	Субсидия на возмещение и (или) финансовое обеспечение (авансирование) затрат концессионера на уплату налога на имущество и налога на прибыль, выплачиваемая после даты ввода в эксплуатацию первого из подлежащих созданию элементов, входящих в объект концессионного соглашения (налоговый платеж)	Субсидия на возмещение и (или) финансовое обеспечение (авансирование) расходов концессионера, связанных с эксплуатацией объекта соглашения (эксплуатационный платеж)
1	2	3	4	5	6	7
1.	2023	1 000 000,0	1 000 000,0	0,0	0,0	0,0
2.	2024	5 000 000,0	5 000 000,0	0,0	0,0	0,0
3.	2025	3 827 000,0	3 827 000,0	0,0	0,0	0,0
4.	2026	797 560,0	0,0	621 960,0	123 040,0	52 560,0
5.	2027	3 414 570,0	0,0	2 736 820,0	583 410,0	94 340,0
6.	2028	3 408 710,0	0,0	2 739 650,0	546 940,0	122 120,0
7.	2029	3 406 490,0	0,0	2 730 210,0	510 480,0	165 800,0
8.	2030	3 419 050,0	0,0	2 733 880,0	474 010,0	211 160,0
9.	2031	3 536 030,0	0,0	2 840 080,0	437 550,0	258 400,0
10.	2032	3 432 180,0	0,0	2 723 570,0	401 090,0	307 520,0
11.	2033	3 430 270,0	0,0	2 707 000,0	364 630,0	358 640,0
12.	2034	3 430 610,0	0,0	2 690 640,0	328 170,0	411 800,0
13.	2035	3 433 220,0	0,0	2 674 400,0	291 700,0	467 120,0
14.	2036	3 438 250,0	0,0	2 658 340,0	255 230,0	524 680,0

15.	2037	3 445 760,0	0,0	2 642 500,0	218 780,0	584 480,0
16.	2038	3 455 910,0	0,0	2 626 840,0	182 310,0	646 760,0
17.	2039	3 468 750,0	0,0	2 611 390,0	145 840,0	711 520,0
18.	2040	3 484 460,0	0,0	2 596 150,0	109 390,0	778 920,0
19.	2041	3 634 330,0	0,0	2 581 090,0	204 280,0	848 960,0
20.	2042	1 891 730,0	0,0	888 430,0	81 380,0	921 920,0
21.	2043	925 070,0	0,0	112 260,0	313 930,0	498 880,0
Итого		65 279 950,00	9 827 000,00	41 915 210,00	5 572 160,00	7 965 580,00

5. Финансирование расходов, связанных с заключением и исполнением концессионного соглашения, осуществлять за счет средств бюджета Сахалинской области в рамках государственной программы Сахалинской области «Экономическое развитие Сахалинской области», утвержденной постановлением Правительства Сахалинской области от 24.03.2017 № 133 «Об утверждении государственной программы Сахалинской области «Экономическое развитие Сахалинской области».

6. Главным распорядителем бюджетных средств по расходам, связанным с заключением и исполнением концессионного соглашения, определить агентство по государственно-частному партнерству Сахалинской области.

7. Агентству по государственно-частному партнерству Сахалинской области:

7.1. В срок не позднее трех рабочих дней со дня издания настоящего постановления подписать проект концессионного соглашения.

7.2. В срок не позднее пяти рабочих дней со дня издания настоящего постановления направить подписанный проект концессионного соглашения ООО «ИФР-ЕКБ».

7.3. Установить ООО «ИФР-ЕКБ» срок для подписания проекта концессионного соглашения - один месяц со дня получения ООО «ИФР-ЕКБ» проекта концессионного соглашения.

8. Опубликовать настоящее постановление в газете «Губернские ведомости», на официальном сайте Губернатора и Правительства Сахалинской области, на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

9. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя председателя Правительства Сахалинской области А.В.Зайцева.

Председатель Правительства
Сахалинской области



А.В.Белик

ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению Правительства
Сахалинской области

от 13 июня 2023 г. № 270

ПЕРЕЧЕНЬ

**органов исполнительной власти Сахалинской области,
осуществляющих отдельные права и обязанности концедента по
концессионному соглашению**

№ пп.	Наименование органов исполнительной власти Сахалинской области	Отдельные права и обязанности концедента по концессионному соглашению
1.	Министерство цифрового и технологического развития Сахалинской области	1) согласование задания на проектирование объекта концессионного соглашения в случаях, определенных концессионным соглашением; 2) согласование разработанной концессионером проектной документации на строительство объекта концессионного соглашения в части: - архитектурных (архитектурно-планировочных) решений, в том числе цветовых решений фасадов, дизайн-проектов внутренних помещений; - перечня оборудования (в том числе перечня технических характеристик оборудования, материалов) и перечня инвентаря, входящих в объект концессионного соглашения; 3) согласование в порядке, установленном концессионным соглашением, регламента эксплуатации объекта концессионного соглашения; 4) взаимодействие с концессионером по иным техническим вопросам, связанным с исполнением условий концессионного соглашения при проектировании, строительстве и эксплуатации объекта концессионного соглашения, находящимся в компетенции

№ пп.	Наименование органов исполнительной власти Сахалинской области	Отдельные права и обязанности концедента по концессионному соглашению
		министерства цифрового и технологического развития Сахалинской области
2.	Министерство имущественных и земельных отношений Сахалинской области	<p>1) предоставление концессионеру на праве аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности Сахалинской области и предназначенных для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, осуществление необходимых действий для обеспечения возникновения у концессионера права владения и пользования земельными участками, не находящимися в собственности Сахалинской области;</p> <p>2) принятие в государственную собственность Сахалинской области объекта концессионного соглашения, осуществление действий, необходимых для государственной регистрации права собственности концедента и прав владения и пользования концессионера в отношении объекта концессионного соглашения.</p>
3.	Министерство архитектуры и градостроительства Сахалинской области	<p>1) обеспечение наличия в схеме территориального планирования Сахалинской области объекта концессионного соглашения, подлежащего отображению в схеме территориального планирования;</p> <p>2) обеспечение подготовки и утверждения градостроительной документации, необходимой для осуществления проектирования, строительства объекта концессионного соглашения, оказание содействия концессионеру в выдаче градостроительного плана земельного участка в соответствии с компетенцией министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области.</p>

УТВЕРЖДЕНЫ

постановлением Правительства
Сахалинской области
от 13 июня 2023 г. № 270

УСЛОВИЯ

концессионного соглашения в отношении проектирования, создания и эксплуатации кампуса в г. Южно-Сахалинске Сахалинской области (далее – Условия)

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
Существенные условия концессионного соглашения в соответствии с частью 1 статьи 10 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»		
1.	Обязательства концессионера по созданию объекта концессионного соглашения, соблюдению сроков его создания	<p>Концессионер обязуется осуществить создание (включая проектирование и строительство) объекта инновационной образовательной среды – кампуса федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Сахалинский государственный университет» (далее – объект концессионного соглашения) в порядке и на условиях, предусмотренных концессионным соглашением.</p> <p>Объект концессионного соглашения является объектом образования, предусмотренным подпунктом 14 части 1 статьи 4 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», создаваемым в соответствии с частью 3 статьи 8 Федерального закона от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» и постановлением Правительства Российской Федерации от 28.07.2021 № 1268 «О реализации проекта по созданию инновационной образовательной среды (кампусов) с применением механизмов государственно-частного партнерства и концессионных соглашений в рамках федерального проекта «Развитие инфраструктуры для научных исследований и подготовки кадров»</p>

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
		<p>национального проекта «Наука и университеты». Объект концессионного соглашения включает в себя два технологически и функционально связанных элемента: научно-образовательный центр (элемент 1) и студенческий городок (элемент 2). Концессионер обязуется осуществить создание объекта концессионного соглашения в следующие сроки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - создание научно-образовательного центра, входящего в объект концессионного соглашения, в срок не позднее 42 (сорока двух) месяцев с даты заключения концессионного соглашения; - создание студенческого городка, входящего в объект концессионного соглашения, в срок не позднее 24 (двадцати четырех) месяцев с даты заключения концессионного соглашения.
2.	<p>Обязательства концессионера по осуществлению деятельности, предусмотренной концессионным соглашением</p>	<p>Концессионер осуществляет деятельность, предусмотренную концессионным соглашением, которая включает:</p> <ul style="list-style-type: none"> (а) эксплуатацию объекта концессионного соглашения, заключающуюся в формировании условий для реализации образовательных программ высшего образования государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Сахалинский государственный университет» путем обеспечения функционирования и поддержания в надлежащем состоянии объекта концессионного соглашения в соответствии с действующим законодательством и регламентом эксплуатации, согласованным сторонами концессионного соглашения в порядке, установленном концессионным соглашением; (б) привлечение арендаторов объекта концессионного соглашения в порядке и на условиях, предусмотренных концессионным соглашением; (в) осуществление деятельности, непоименованной в подпунктах (а) и (б) настоящего пункта, включая коммерческую, в рамках целевого использования объекта концессионного соглашения, указанного в пункте 7 «Цели и срок использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения», и исполнения прав и обязанностей

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
		концессионера, предусмотренных концессионным соглашением.
3.	Срок действия концессионного соглашения	Срок действия концессионного соглашения составляет (если не наступают основания для досрочного прекращения концессионного соглашения) период, начинающийся с даты заключения концессионного соглашения и заканчивающийся датой истечения срока использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения, составляющий не более 22 (двадцати двух) лет с даты заключения концессионного соглашения).
4.	Описание, в том числе технико-экономические показатели, объекта концессионного соглашения	Описание и технико-экономические показатели объекта концессионного соглашения установлены в Приложении А к настоящим Условиям.
5.	Срок передачи концессионеру объекта концессионного соглашения	Срок передачи концедентом концессионеру созданного объекта концессионного соглашения установлен в отношении каждого элемента, входящего в объект концессионного соглашения, и составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию элемента, входящего в объект концессионного соглашения, но не позднее даты государственной регистрации прав владения и пользования концессионера элементом, входящим в объект концессионного соглашения.
6.	Порядок предоставления концессионеру земельных участков, предназначенных для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, и срок заключения с концессионером договоров аренды этих земельных участков, размер арендной платы (ставки арендной	<p>Концедент обязан предоставить либо обеспечить предоставление концессионеру в аренду (субаренду) или на ином законном основании земельные участки, которые необходимы для осуществления концессионером деятельности по концессионному соглашению (далее – земельные участки).</p> <p>Договоры аренды земельных участков, необходимых для создания элементов, входящих в объект концессионного соглашения, заключаются в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с даты заключения концессионного соглашения.</p> <p>Договоры аренды земельных участков заключаются на срок, не превышающий срок действия концессионного соглашения.</p>

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
	<p>платы) за пользование земельным участком или земельными участками в течение срока действия концессионного соглашения либо формула расчета размера арендной платы (ставки арендной платы) за пользование земельным участком или земельными участками исходя из обязательных платежей, установленных законодательством Российской Федерации и связанных с правом владения и пользования концедента земельным участком, в течение срока действия концессионного соглашения</p>	<p>1. Размер арендной платы за пользование земельным участком, предоставляемым в целях создания и эксплуатации студенческого городка, входящего в объект концессионного соглашения, в соответствии с Законом Сахалинской области от 01.08.2008 № 78-ЗО «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков на территории Сахалинской области» рассчитывается по формуле:</p> $A = K_c \times K_d \times K_z,$ <p>где:</p> <p>A – размер годовой арендной платы за использование земельного участка, руб.;</p> <p>K_с – кадастровая стоимость земельного участка, руб.;</p> <p>K_д – коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора внутри одного вида функционального использования земельного участка в соответствии с принятой при проведении государственной кадастровой оценки классификацией в соответствии с постановлением администрации Сахалинской области от 03.02.2009 № 29-па «Об установлении коэффициентов для определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Сахалинской области» (в случае если земельный участок находится в собственности Сахалинской области) или в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, уполномоченных на установление размера указанного коэффициента (в случае если собственность на земельный участок, находящийся на территории Сахалинской области, не разграничена);</p> <p>K_з – коэффициент, зависящий от зоны градостроительной ценности, на территории которой расположен арендуемый земельный участок, в соответствии с постановлением администрации Сахалинской области от 03.02.2009 № 29-па «Об установлении коэффициентов для определения размера арендной платы за пользование земельными</p>

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
		<p>участками, находящимися в собственности Сахалинской области» (в случае если земельный участок находится в собственности Сахалинской области) или в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, уполномоченных на установление размера указанного коэффициента (в случае если собственность на земельный участок, находящийся на территории Сахалинской области, не разграничена).</p> <p>2. Размер арендной платы за пользование земельным участком, предоставляемым в целях создания и эксплуатации научно-образовательного центра, входящего в объект концессионного соглашения, в соответствии с решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 26.02.2020 № 159/8-20-6 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск» и предоставленные в аренду без торгов, а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы за земли на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», рассчитывается по формуле:</p> $A = K_c \times C_t \times K_i, \text{ где:}$ <p>A - размер арендной платы за использование земельного участка, руб.;</p> <p>K_c - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;</p> <p>C_t - ставка арендной платы, установленная Решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 26.02.2020 № 159/8-20-6;</p> <p>K_i - коэффициент инфляции, применяемый в порядке и случаях, определенных Решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 26.02.2020 № 159/8-20-6.</p> <p>Если земельные участки, которые необходимы для осуществления концессионером деятельности по концессионному соглашению, не находятся в собственности концедента и (или) в целях</p>

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
		<p>реализации концессионного соглашения в соответствии с действующим законодательством могут быть использованы концессионером на основании разрешения государственных либо муниципальных органов без их предоставления, концедент вправе вместо заключения договора аренды земельных участков обеспечить предоставление земельных участков концессионеру концедентом или третьими лицами-правообладателями таких земельных участков на ином законном основании в соответствии с земельным, лесным, водным законодательством, законодательством Российской Федерации о недрах, позволяющем концессионеру исполнить свои обязательства и использовать права на условиях, предусмотренных концессионным соглашением.</p> <p>Если для целей проектирования, строительства и (или) эксплуатации объекта концессионного соглашения концессионеру потребуются права на какой-либо дополнительный земельный участок, концедент обязан предоставить такой дополнительный земельный участок и (или) выполнить мероприятия, необходимые для обеспечения предоставления или оказания содействия в предоставлении или оказания содействия в предоставлении третьими лицами концессионеру соответствующих прав на дополнительный земельный участок.</p> <p>В целях предоставления прав на дополнительный земельный участок концессионер направляет концеденту мотивированный запрос, содержащий срок предоставления прав на дополнительный земельный участок, который не может быть менее 14 (четырнадцати) календарных дней, если он необходим для целей проектирования, строительства элемента, входящего в объект концессионного соглашения, и 30 (тридцати) календарных дней, если он необходим для целей размещения элемента, входящего в объект концессионного соглашения, без предоставления земельного участка, с даты направления соответствующего запроса концессионером, если иные сроки не тре-</p>

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
		буются в соответствии с действующим законодательством.
7.	Цели и срок использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения	<p>Целью использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения концессионером является обеспечение функционирования в надлежащем состоянии учебной, производственной, социальной инфраструктуры (кампуса) государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Сахалинский государственный университет» в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Сахалинской области, а также с учетом обязательного исполнения требований стандарта инновационной образовательной среды (кампусов), установленного Министерством науки и высшего образования Российской Федерации (если требование о его применении заявлено концедентом).</p> <p>Срок использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения составляет период, начинающийся с даты получения концессионером разрешения на ввод в эксплуатацию первого из элементов, входящих в объект концессионного соглашения, и заканчивающийся в момент наступления наиболее ранней из следующих дат:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 22 (двадцать два) года с даты заключения концессионного соглашения; - 16 (шестнадцать) лет 6 (шесть) месяцев с даты получения концессионером разрешения на ввод в эксплуатацию в отношении научно-образовательного центра, входящего в объект концессионного соглашения; - 17 (семнадцать) лет 6 (шесть) месяцев со дня получения концессионером разрешения на ввод в эксплуатацию в отношении студенческого городка, входящего в объект концессионного соглашения.
8.	Способы обеспечения исполнения обязательств по концессионному соглашению,	<p>Обеспечение исполнения концессионером своих обязательств по концессионному соглашению осуществляется следующими способами:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Осуществление страхования риска ответственности концессионера за нарушение обязательств

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
	размеры предоставляемого обеспечения и срок, на который оно предоставляется	<p>по концессионному соглашению с даты заключения концессионного соглашения и до даты начала строительства последнего из подлежащих созданию элементов, входящих в объект концессионного соглашения.</p> <p>Первоначальный срок действия договора страхования в отношении риска ответственности концессионера за нарушение обязательств по концессионному соглашению составляет 3 (три) месяца с даты вступления в силу договора страхования.</p> <p>Концессионер обеспечивает, чтобы общий непрерывный срок действия страхования риска ответственности концессионера, указанного в абзаце первом настоящего пункта, не истек ранее даты начала строительства последнего из подлежащих созданию элементов, входящих в объект концессионного соглашения.</p> <p>Совокупная сумма обязательств концессионера, обеспечиваемая договором страхования риска ответственности концессионера, указанного в абзаце первом настоящего пункта, составляет 1 000 000 (один миллион) рублей.</p> <p>2. Предоставление безотзывной банковской гарантии, обеспечивающей исполнение концессионером своих обязательств по концессионному соглашению с даты подписания сторонами акта о начале строительства первого из подлежащих созданию элементов, входящих в объект концессионного соглашения, и до даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию последнего из подлежащих созданию элементов, входящих в объект концессионного соглашения.</p> <p>Общий непрерывный срок действия обеспечения обязательств концессионера, осуществляемого за счет банковской гарантии, указанной в абзаце первом настоящего пункта, составляет 55 (пятьдесят пять) месяцев с даты подписания сторонами акта о начале строительства первого из подлежащих созданию элементов, входящих в объект концессионного соглашения.</p> <p>Размер банковской гарантии, указанной в абзаце</p>

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
		<p>первом настоящего пункта, должен составлять 200 000 000 (двести миллионов) рублей.</p> <p>Вместо предоставления банковской гарантии, указанной в абзаце первом настоящего пункта, концессионер вправе представить концеденту договор страхования ответственности концессионера за нарушение обязательств по концессионному соглашению, соответствующий требованиям (в применимой части), установленным к указанной банковской гарантии и аналогичный по ее условиям.</p> <p>3. Предоставление безотзывных банковских гарантий, обеспечивающих исполнение концессионером своих обязательств по концессионному соглашению в ходе эксплуатации каждого элемента, входящего в объект концессионного соглашения (банковская гарантия, обеспечивающая исполнение концессионером своих обязательств в ходе эксплуатации научно-образовательного центра (элемента 1) и банковская гарантия, обеспечивающая исполнение концессионером своих обязательств в ходе эксплуатации студенческого городка (элемента 2)).</p> <p>Общий непрерывный срок действия обеспечения обязательств концессионера, осуществляемого за счет банковских гарантий, указанных в абзаце первом настоящего пункта (каждой в отдельности), начинается не позднее чем через 15 (пятнадцать) календарных дней с даты начала эксплуатации элемента, входящего в объект концессионного соглашения, и истекает в дату окончания срока действия концессионного соглашения или окончания трехмесячного срока с даты досрочного прекращения концессионного соглашения.</p> <p>Размер банковских гарантий, указанных в абзаце первом настоящего пункта (каждой в отдельности), должен составлять 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей.</p> <p>Вместо предоставления банковских гарантий, указанных в абзаце первом настоящего пункта, концессионер вправе представить концеденту до-</p>

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
		<p>говору страхования ответственности концессионера за нарушение обязательств по концессионному соглашению, соответствующие требованиям (в применимой части), установленным к указанным банковским гарантиям и аналогичные по их условиям.</p>
9.	<p>Размер концессионной платы, форма, порядок и сроки ее внесения</p>	<p>Концессионная плата устанавливается в твердой сумме в размере 100 000 (сто тысяч) рублей, в том числе НДС, и вносится концессионером концеденту в виде единовременного платежа не позднее 1 (одного) года с даты начала эксплуатации первого из подлежащих созданию элементов, входящих в объект концессионного соглашения.</p>
10.	<p>Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного прекращения (расторжения) концессионного соглашения</p>	<p>1. При досрочном прекращении концессионного соглашения концедент обязуется выплатить концессионеру компенсацию при прекращении, которая рассчитывается в порядке, предусмотренном настоящим пунктом 10 «Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного прекращения (расторжения) концессионного соглашения», и различается в зависимости от оснований для прекращения действия концессионного соглашения.</p> <p>2. Компенсация при прекращении не подлежит зачету и (или) удержанию в счет уплаты любых сумм, подлежащих уплате в пользу концедента в соответствии с концессионным соглашением или по иным основаниям.</p> <p>3. Компенсация при прекращении в любом случае не может быть менее суммы долга, указанной в подпункте 7.1 настоящего пункта 10 «Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного прекращения (расторжения) концессионного соглашения» (далее – старший долг);</p> <p>4. Концессионер вправе требовать возмещения убытков в случае, если они не учтены в составе компенсации при прекращении, в порядке, предусмотренном концессионным</p>

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
		<p>соглашением и (или) законодательством РФ.</p> <p>5. Компенсация при прекращении не является неустойкой и не подлежит уменьшению, в том числе в соответствии со статьей 333 Гражданского кодекса РФ.</p> <p>7. Компенсация при прекращении может включать в себя:</p> <p>7.1. Старший долг, в состав которого входят:</p> <p>7.1.1. 100% (сто) процентов от суммы основного долга концессионера перед финансирующими организациями, которые предоставили долговое финансирование концессионеру по соглашениям о финансировании в соответствии с прямым соглашением, заключенным между концедентом, концессионером и финансирующими организациями в соответствии с частью 4 статьи 5 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (далее – основные финансирующие организации и основные соглашения о финансировании), в том числе капитализированные проценты (далее – Основной долг);</p> <p>7.1.2. 100% (сто) процентов суммы начисленных по основным соглашениям о финансировании, но не выплаченных концессионером основным финансирующим организациям процентов по ставке, предусмотренной основным соглашением о финансировании, а также комиссии и агентские платежи, предусмотренные основным соглашением о финансировании;</p> <p>7.1.3. Начисленные штрафы, пени, неустойки, предусмотренные основным соглашением о финансировании и не выплаченные в пользу основных финансирующих организаций по основным соглашениям о финансировании (при этом такие платежи подлежат начислению до даты фактического погашения задолженности по основным соглашениям о финансировании);</p> <p>7.2. Суммы неисполненных обязательств концессионера по соглашениям о субординированном финансировании, в состав</p>

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
		<p>которых входят:</p> <p>7.2.1. 100% (сто) процентов ссудной задолженности перед инвесторами, которые представили финансирование концессионеру по соглашениям о субординированном финансировании и с которыми не заключено прямое соглашение, предусмотренное частью 4 статьи 5 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», в том числе капитализированные проценты;</p> <p>7.2.2. 100% (сто) процентов суммы начисленных по соглашениям о субординированном финансировании, но не выплаченных процентов по соглашениям о субординированном финансировании, и начисленные, но не выплаченные комиссии, предусмотренные соглашением о субординированном финансировании;</p> <p>7.2.3. Начисленные штрафы, пени, неустойки, предусмотренные соглашением о субординированном финансировании и не выплаченные в пользу инвесторов по соглашениям о субординированном финансировании (при этом такие платежи подлежат начислению до даты фактического погашения задолженности по соглашениям о субординированном финансировании);</p> <p>7.3. Вся сумма документально подтвержденных расходов концессионера, которые концессионер неизбежно понесет в связи с досрочным прекращением соглашений с контрагентами, привлеченными для исполнения обязательств концессионера по концессионному соглашению. В состав таких расходов не входят расходы, указанные в подпунктах 7.4 – 7.10 настоящего пункта 10 «Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного прекращения (расторжения) концессионного соглашения»;</p> <p>7.4. Расходы на демобилизацию (в состав таких расходов не входят расходы, указанные в подпункте 7.8 настоящего пункта 10 «Порядок возмещения расходов сторон в случае</p>

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
		<p>досрочного расторжения концессионного соглашения»);</p> <p>7.5. Расходы на консервацию объекта концессионного соглашения, включая расходы на перемещение оборудования, используемого в рамках концессионного соглашения (если концедентом было принято решение о проведении работ по консервации либо проведение таких работ требуется в соответствии с законодательством);</p> <p>7.6. Расходы концессионера в ходе строительства, предусмотренные проектной документацией, возникающие в связи с необходимостью оплаты товаров, работ или услуг (включая применимый НДС) третьих лиц, которых концессионер имеет право привлечь для исполнения своих обязательств по концессионному соглашению, выполненных (поставленных), но не оплаченных на дату прекращения действия концессионного соглашения. Оплаченные товары, результаты работ и услуг поступают в собственность концедента с момента соответствующей оплаты за счет компенсации при прекращении;</p> <p>7.7. Расходы на оплату выполненных (приобретенных) в соответствии с концессионным соглашением концессионером материалов и оборудования, предусмотренных проектной документацией, но не оплаченных концессионером на дату прекращения действия концессионного соглашения, подлежащих передаче концеденту в соответствии с концессионным соглашением. После выплаты компенсации при прекращении в соответствии с настоящим пунктом концедент приобретает права на получение таких материалов и оборудования по договорам концессионера в результате уступки концеденту прав;</p> <p>7.8. Полная сумма выходного пособия, подлежащая выплате работникам концессионера при их увольнении, которые концессионер обязан выплатить в связи с увольнением</p>

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
		<p>работников в связи с сокращением численности или штата работников организации в соответствии с трудовым законодательством (статья 178 Трудового кодекса Российской Федерации) при прекращении трудовых договоров с ними, за исключением любых единовременных выплат премиального характера, выплачиваемых при расторжении трудовых договоров;</p> <p>7.9. Расходы, подлежащие компенсации основной финансирующей организации, которые понесены или будут понесены в связи с возвратом субсидии, в случае если расторжение концессионного соглашения привело к возникновению обязанности основной финансирующей организации по возврату субсидии в соответствии с законодательством и соглашением о предоставлении субсидии;</p> <p>7.10. Сумма фактически понесенных и документально подтвержденных дополнительных расходов концессионера в рамках обстоятельств, возникших не по вине концессионера и приводящих к невозможности надлежащего исполнения концессионером каких-либо обязательств по концессионному соглашению, в том числе в части сроков исполнения обязательств концессионера, установленных концессионным соглашением и (или) приводящих к дополнительным расходам концессионера (далее – особые обстоятельства), и (или) обстоятельств непреодолимой силы, не возмещенных концессионеру на дату прекращения действия концессионного соглашения.</p> <p>8. В случае прекращения действия концессионного соглашения по какому-либо основанию, определенному в концессионном соглашении в качестве основания, относящегося к концеденту, за исключением указанных в подпункте 13 настоящего пункта 10 «Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного прекращения (расторжения)</p>

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
		<p>концессионного соглашения», а также в случае наступления особого обстоятельства, если особое обстоятельство, которое является основанием для досрочного прекращения концессионного соглашения, выражено в действии/бездействии концедента, концедент выплачивает концессионеру компенсацию при прекращении, состоящую из подтвержденных расходов, предусмотренных подпунктом 7 настоящего пункта 10 «Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного прекращения (расторжения) концессионного соглашения». Особыми обстоятельствами, выраженными в действии/бездействии концедента, признаются особые обстоятельства, перечень которых определен в концессионном соглашении.</p> <p>9. В случае прекращения действия концессионного соглашения по следующим основаниям:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обстоятельство непреодолимой силы либо его последствия препятствуют исполнению любой из сторон обязательств по концессионному соглашению в течение более 180 (ста восьмидесяти) календарных дней и (или) несколько обстоятельств непреодолимой силы препятствуют исполнению концессионного соглашения в общей сложности в течение 180 (ста восьмидесяти) календарных дней в течение одного года, и стороны не пришли к соглашению относительно продолжения исполнения концессионного соглашения; - произошла случайная гибель или существенное повреждение объекта концессионного соглашения, и сторонами не было достигнуто соглашение о порядке восстановления объекта концессионного соглашения. При этом концессионер не обязан восстанавливать объект концессионного соглашения в объеме, превышающем размер полученного страхового возмещения по страховому покрытию, а также в случаях, если концессионер не является выгодоприобретателем по договору страхования

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
		<p>объекта концессионного соглашения;</p> <p>а равно в случае прекращения действия концессионного соглашения в случае наступления особого обстоятельства, если особое обстоятельство, которое является основанием для досрочного прекращения концессионного соглашения, выражено в действии/бездействии третьих лиц, не относящихся к концеденту,</p> <p>то концедент выплачивает концессионеру компенсацию при прекращении, состоящую из подтвержденных расходов, предусмотренных подпунктами 7.1, 7.2.1, 75% от суммы, указанной в подпунктах 7.2.2; 7.3 - 7.10 настоящего пункта 10 «Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного прекращения (расторжения) концессионного соглашения».</p> <p>Особыми обстоятельствами, выраженными в действии/бездействии третьих лиц, признаются особые обстоятельства, перечень которых определен в концессионном соглашении.</p> <p>10. В случае прекращения действия концессионного соглашения по какому-либо основанию, определенному в концессионном соглашении в качестве основания, относящегося к концессионеру, если досрочное прекращение действия концессионного соглашения произошло до даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию всех элементов объекта концессионного соглашения. (не включая эту дату), концедент выплачивает концессионеру компенсацию при прекращении, состоящую из подтвержденных расходов, предусмотренных подпунктами 7.1, 7.2.1 (в отношении подпункта 7.2.1 - за исключением капитализированных процентов), 7.5 – 7.7, 7.9, 7.10 настоящего пункта «Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного прекращения (расторжения) концессионного соглашения».</p> <p>11. В случае прекращения действия концессионного соглашения по какому-либо основанию, определенному в концессионном</p>

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
		<p>соглашении в качестве основания, относящегося к концессионеру, если досрочное прекращение действия концессионного соглашения произошло после даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию всех элементов объекта концессионного соглашения (включая эту дату), концедент выплачивает концессионеру компенсацию при прекращении, состоящую из подтвержденных расходов, предусмотренных подпунктами 7.1, 7.2.1 (в отношении подпункта 7.2.1 - за исключением 50% капитализированных процентов), 7.5 – 7.7, 7.9, 7.10, 50% от суммы, указанной в подпункте 7.2.2 настоящего пункта 10 «Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного прекращения (расторжения) концессионного соглашения».</p> <p>12. В случае прекращения концессионного соглашения по соглашению сторон, совершенному в письменной форме в порядке и на условиях, указанных в концессионном соглашении и прямом соглашении (если заключено прямое соглашение), состав компенсации при прекращении определяется по соглашению сторон, но в любом случае не может быть менее суммы расходов, предусмотренных подпунктами 7.1, 7.2 настоящего пункта 10 «Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного прекращения (расторжения) концессионного соглашения».</p> <p>13. В случае прекращения концессионного соглашения по следующим основаниям:</p> <ul style="list-style-type: none"> - необоснованный отказ и (или) уклонение концедента от согласования (в том числе изменения) задания на проектирование в отсутствие оснований, предусмотренных концессионным соглашением; или - неподписание концедентом в течение 30 календарных дней с момента получения уведомления концессионера о необходимости изменения концессионного соглашения дополнительного соглашения, оформляемого в случае, если по итогам доработки

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
		<p>концессионером проектной документации концессионером будет установлено, что сметная стоимость в соответствии с доработанной проектной документацией превышает сметную стоимость, подтвержденную положительным заключением государственной экспертизы, полученной в отношении проектной документации, разработанной или приобретенной концессионером, и/или запланированная дата завершения строительства объекта концессионного соглашения сдвигается на более позднюю дату,</p> <p>концедент выплачивает концессионеру компенсацию при прекращении, состоящую из подтвержденных расходов, предусмотренных подпунктами 7.1, 7.2.1, 75% от суммы, указанной в подпунктах 7.2.2, 7.3 - 7.10 настоящего пункта 10 «Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного прекращения (расторжения) концессионного соглашения».</p> <p>14. В случае прекращения концессионного соглашения по основаниям, прямо не предусмотренным настоящим пунктом 10 «Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного прекращения (расторжения) концессионного соглашения», концедент выплачивает концессионеру компенсацию при прекращении, в размере не менее чем сумма подтвержденных расходов, предусмотренных подпунктами 7.1 и 7.2 настоящего пункта 10 «Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного прекращения (расторжения) концессионного соглашения».</p> <p>15. Компенсация при прекращении, определенная в соответствии с настоящим пунктом 10 «Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного прекращения (расторжения) концессионного соглашения», подлежит уменьшению на вычеты, предусмотренные в подпункте 16 настоящего пункта 10 «Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного прекращения (расторжения)</p>

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
		<p>концессионного соглашения». При этом компенсация при прекращении с учетом всех применимых вычетов не может быть менее суммы старшего долга.</p> <p>16. Компенсация при прекращении подлежит уменьшению: на суммы, которые не ограничены в использовании в соответствии с применимым законодательством и находятся на счете концессионера, заложенном основной финансирующей организации и в отношении которого подписано соглашение о безакцептном списании между концессионером и основной финансирующей организацией; страховые возмещения, согласованные страховой организацией к получению концессионером или выплаченные концессионеру по страхованию риска случайной гибели и (или) случайного повреждения объекта концессионного соглашения, если такие страховые выплаты не были израсходованы концессионером на восстановление объекта концессионного соглашения или отдельных его частей к дате прекращения действия концессионного соглашения или не были направлены на погашение задолженности по основному соглашению о финансировании.</p> <p>17. На сумму задолженности по основным соглашениям о финансировании, размер которой определен на дату прекращения действия концессионного соглашения, с даты прекращения действия концессионного соглашения до даты погашения задолженности по основным соглашениям о финансировании в полном объеме начисляются проценты, предусмотренные основными соглашениями о финансировании.</p> <p>18. На сумму задолженности по соглашению о субординированном финансировании, размер которой определен на дату прекращения действия концессионного соглашения, с даты прекращения действия концессионного соглашения до даты погашения задолженности</p>

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
		<p>по соглашению о субординированном финансировании в полном объеме начисляются проценты, предусмотренные соглашением о субординированном финансировании.</p> <p>19. Если в связи с прекращением действия концессионного соглашения у концессионера возникает обязанность уплатить налог, сбор или иной обязательный платеж в соответствии с законодательством, в том числе обязанность восстановить НДС, ранее принятый к вычету концессионером, за исключением платежей, указанных в подпункте 20 настоящего пункта 10 «Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного прекращения (расторжения) концессионного соглашения», сумма компенсации при прекращении подлежит увеличению на сумму такого налога, сбора, иного обязательного платежа.</p> <p>20. Если в связи с получением концессионером какого-либо платежа, подлежащего уплате концедентом в составе компенсации при прекращении, у концессионера возникает обязанность уплатить налог, сбор, иной обязательный платеж в соответствии с законодательством, в том числе восстановить НДС, ранее принятый к вычету, концедент обязуется уплатить концессионеру дополнительную сумму, с учетом которой полученная концессионером сумма компенсации при прекращении после уплаты такого налога, сбора, иного обязательного платежа в соответствии с законодательством будет той же, какой она была бы, если бы такой платеж в составе компенсации при прекращении не приводил бы к обязанности уплаты указанного налога, сбора или иного обязательного платежа.</p>
11.	Обязательства концедента и концессионера по подготовке территории, необходимой для создания	Концессионер обязан осуществить мероприятия по подготовке территории, которые предусмотрены проектной документацией, рабочей документацией и действующим законодательством и необходимы для создания объекта концессион-

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
	объекта концессионного соглашения и (или) для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением	ного соглашения и для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, за исключением следующих обязательств концедента: 1) обеспечение доступа на земельные участки строительной техники концессионера (при необходимости обеспечение создания временных дорог и т.д.); 2) осуществление мероприятий по обеспечению возможности подключения элементов, входящих в объект концессионного соглашения, к сетям инженерно-технического обеспечения с необходимыми мощностями на границе земельного участка, в сроки, необходимые для создания объекта концессионного соглашения.
Иные условия концессионного соглашения в соответствии с частью 2 статьи 10 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»		
12.	Состав объекта концессионного соглашения	Состав объекта концессионного соглашения установлен в Приложении А к настоящим Условиям.
13.	Обязательства концессионера по проектированию объекта концессионного соглашения	Концессионер осуществляет проектирование объекта концессионного соглашения (всех элементов, входящих в объект концессионного соглашения). Концессионер обязан получить положительное заключение государственной экспертизы (обеспечить наличие положительного заключения государственной экспертизы) в отношении проектной документации по объекту концессионного соглашения. Проектная документация и права на объекты интеллектуальной собственности, полученные концессионером или за счет концессионера в связи с исполнением концессионного соглашения, подлежат передаче концеденту за счет концессионера в срок, согласованный сторонами концессионного соглашения, но в любом случае не позднее 90 (девяноста) рабочих дней с даты прекращения действия концессионного соглашения.
14.	Обязательства кон-	Концессионер в период создания объекта концес-

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
	<p>цессионера по страхованию объекта концессионного соглашения и гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу третьих лиц</p>	<p>сионного соглашения в соответствии с требованиями концессионного соглашения обеспечивают страхование строительно-монтажных работ на условиях «С ответственностью за все риски», которое включает в себя:</p> <p>1) страхование объектов строительства (монтажа), строительной техники, оборудования, механизмов, строительных материалов, средств строительно-монтажных работ, другого имущества строительной площадки от утраты (гибели), недостачи или повреждения в результате любого внезапного непредвиденного события на сумму, равную сметной стоимости работ по проектной документации без учета расходов на подготовку территории, произведенных концедентом, и на проектирование, а также иных расходов, не подлежащих страхованию (расходов на строительный контроль, авторский надзор, подготовку технических планов и др.);</p> <p>2) страхование гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу третьих лиц при производстве строительно-монтажных работ на сумму в размере 100 000 000 рублей в отношении научно-образовательного центра и 100 000 000 рублей в отношении студенческого городка.</p> <p>Концессионер в период использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения обеспечивает:</p> <p>1) страхование недвижимого и движимого имущества, входящего в состав объекта концессионного соглашения, в том числе имущества, сооружений и оборудования в процессе строительства (монтажа), включая сырье и материалы, необходимые для данного строительства (монтажа), со страховой суммой, установленной в размере их полной стоимости, от утраты (гибели) или повреждения;</p> <p>2) страхование гражданской ответственности при эксплуатации объекта концессионного соглашения в размере 100 000 000 рублей в отношении научно-образовательного центра и 100 000 000</p>

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
		рублей в отношении студенческого городка за причинение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу третьих лиц при использовании (эксплуатации) объекта концессионного соглашения.
15.	Обязательства концедента по финансированию части расходов на создание объекта концессионного соглашения, а также расходов на использование (эксплуатацию) объекта концессионного соглашения	<p>Концедент осуществляет частичное финансирование создания объекта концессионного соглашения путем предоставления концессионеру средств из бюджета Сахалинской области, выплачиваемых по предусмотренному концессионным соглашением графику на цели создания (проектирования и строительства) объекта концессионного соглашения (далее – капитальный грант) в общем размере 9 827 000,00 тысяч рублей.</p> <p>График выплаты капитального гранта может быть изменен, а размер капитального гранта может быть увеличен по итогам принятия решения уполномоченными органами государственной власти РФ в отношении выделения финансирования из федерального бюджета бюджету Сахалинской области. Условия и порядок выплаты капитального гранта устанавливаются концессионным соглашением.</p> <p>Концедент осуществляет выплату концессионеру:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выплачиваемой после ввода в эксплуатацию первого из подлежащих созданию элементов, входящих в объект концессионного соглашения, субсидии на возмещение и (или) финансовое обеспечение (авансирование) затрат концессионера, связанных с созданием объекта концессионного соглашения (далее - инвестиционный платеж); - субсидии на возмещение и (или) финансовое обеспечение (авансирование) расходов концессионера на уплату налога на имущество и налога на прибыль после ввода в эксплуатацию первого из подлежащих созданию элементов, входящих в объект концессионного соглашения (далее - налоговый платеж); - субсидии на возмещение и (или) финансовое

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
		<p>обеспечение (авансирование) расходов концессионера, связанных с эксплуатацией объекта соглашения (далее - эксплуатационный платеж).</p> <p>Максимальный (на дату принятия решения о заключении концессионного соглашения) размер финансовых обязательств по выплате капитального гранта, инвестиционного, эксплуатационного, налогового платежей установлен в пункте 4 решения о заключении концессионного соглашения. Порядок определения фактического размера, порядок, условия выплаты налогового, инвестиционного, эксплуатационного платежей устанавливаются в концессионном соглашении.</p>
16.	<p>Размеры, условия, порядок и сроки выплаты неустойки за нарушение сторонами обязательств по концессионному соглашению.</p>	<p>В случае допущения концессионером фактов неисполнения обязательств и (или) нарушения требований к исполнению обязательств, определенных в Приложении Б к настоящим Условиям (далее – нарушение), концессионер обязан уплатить конcedesнту неустойку.</p> <p>В случае выявления нарушения конcedesнт направляет концессионеру предписание с указанием выявленного нарушения, его обстоятельств (места, времени, и т.д.), срока устранения нарушения, а также с расчетом суммы начисленных штрафных баллов в соответствии с Приложением Б к настоящим Условиям и расчетом неустойки.</p> <p>В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения предписания о выявленном нарушении концессионер вправе заявить о несогласии с предписанием в целом или в его части (далее – возражение). Если конcedesнт и концессионер не смогут достичь согласия по возражению в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента его получения конcedesнтом, то любой из них вправе передать вопрос на рассмотрение в порядке разрешения споров, установленном концессионным соглашением.</p> <p>Неустойка (кроме неустойки за нарушение срока ввода отдельных элементов, входящих в объект концессионного соглашения, в эксплуатацию, размер и порядок начисления которой установ-</p>

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
		<p>лен Приложением Б к настоящим Условиям) рассчитывается путем умножения общего количества начисленных в течение каждого квартала каждого года действия концессионного соглашения штрафных баллов в соответствии с Приложением Б к настоящим Условиям за нарушения на денежный эквивалент одного штрафного балла. Денежный эквивалент 1 (одного) штрафного балла равен 1 000 (одной тысяче) рублей в ценах по состоянию на дату заключения концессионного соглашения. Указанный денежный эквивалент штрафного балла подлежит ежегодной индексации с использованием индекса потребительских цен на товары и услуги в Российской Федерации, публикуемого Федеральной службой государственной статистики, путем увеличения денежного эквивалента 1 (одного) штрафного балла на процент роста индекса потребительских цен по сравнению с индексом потребительских цен, определенным на дату заключения концессионного соглашения (или – если применимо – по сравнению с индексом потребительских цен на дату предыдущей индексации денежного эквивалента штрафного балла).</p> <p>Неустойка подлежит оплате концессионером в течение 30 (тридцати) рабочих дней с:</p> <ul style="list-style-type: none"> (а) даты истечения срока заявления концессионером возражений на предписание о выявленном нарушении; (б) даты достижения согласия между концедентом и концессионером по возражению концессионера на предписание о выявленном нарушении или (в) даты вступления в силу соответствующего акта, которым разрешилось рассмотрение спора. <p>Оплата неустойки производится путем перечисления концессионером денежных средств на счет концедента.</p> <p>В случае если неустойка составляет более 1 000 000 (одного миллиона) рублей по итогам квартала, часть неустойки, составляющая превы-</p>

№ пп.	Условие	Содержание условия
1	2	3
		<p>шение, подлежит переносу на следующий квартал, при этом к следующему кварталу также применяется требование о невозможности уплаты неустойки выше указанной в настоящем предложении суммы.</p> <p>Если иное прямо не предусмотрено концессионным соглашением, в случае несвоевременной уплаты какой-либо денежной суммы, причитающейся какой-либо стороне по концессионному соглашению, на соответствующую сумму начисляются проценты в соответствии с положениями статьи 395 Гражданского кодекса РФ в размере, определяемом в соответствии с ключевой ставкой Банка России, действовавшей с момента наступления соответствующей обязанности по уплате денежной суммы согласно концессионному соглашению и вплоть до даты осуществления платежа во исполнение обязательства по уплате денежной суммы.</p>

ПРИЛОЖЕНИЕ А

к Условиям концессионного соглашения в
отношении проектирования, создания и
эксплуатации кампуса в г. Южно-Сахалинске
Сахалинской области,
утвержденным постановлением
Правительства Сахалинской области
от 15 июня 2023 г. № 270

СОСТАВ И ОПИСАНИЕ,

в том числе технико-экономические показатели объекта концессионного соглашения

1. Общие положения
 - 1.1. Описание и основные технико-экономические показатели объекта концессионного соглашения приведены в пункте 2 настоящего приложения. Состав объекта концессионного соглашения приведен в пунктах 3 и 4 настоящего приложения.
2. Описание и основные технико-экономические показатели объекта концессионного соглашения.
 - 2.1 Элемент 1: научно-образовательный центр:
 - (а) Общая площадь здания – не менее 88 000 (восемьдесят восемь тысяч) кв. м;
 - (б) Проектная этажность:
 - i. Надземная часть – переменная, до 9 (девяти) этажей;
 - ii. Подземная часть – 1 этаж.
 - 2.2 Элемент 2: студенческий городок:
 - (а) Проектная мощность – не менее 1500 (тысячи пятисот) человек;
 - (б) Общая площадь (надземная часть) – не менее 36 000 (тридцати шесть тысяч) кв. м;

(в) Проектная этажность:

- i. Надземная часть – переменная, до 9 (девяти) этажей.
- ii. Подземная часть – 1 (один) этаж.

3. Состав научно-образовательного центра (Элемента 1), входящего в объект концессионного соглашения:

(а) Корпус 1:

- i. блок подземной одноэтажной стоянки;
- ii. учебный блок (включая спортивные залы);
- iii. научно-исследовательский блок;
- iv. оранжерея;
- v. библиотека;
- vi. блок помещений медицинского пункта,
- vii. помещения общественного питания;
- viii. административные помещения;
- ix. общественные пространства;
- x. помещения технического и санитарно-бытового назначения.

(б) Корпус 2:

- i. блок подземной одноэтажной стоянки;
- ii. учебные помещения;
- iii. ресторан;
- iv. физкультурно-оздоровительный комплекс;
- v. детский клуб;
- vi. рекреации;
- vii. помещения технического и санитарно-бытового назначения.

(в) Трансформаторная подстанция (2БКТП) для корпуса 1;

(г) Трансформаторная подстанция (2БКТП) для корпуса 2.

4. Состав студенческого городка (Элемента 2), входящего в объект концессионного соглашения:

(а) Здание студенческого городка:

- i. технические помещения (индивидуальный тепловой пункт (ИТП), электрощитовая, венткамеры, помещение насосной и

- водомерного узла);
- ii. входные группы с тамбурами, холлами;
- iii. общественные помещения (тренажерный зал, столовая, помещения для отдыха и досуга, медицинский блок, прачечная);
- iv. подсобные помещения общего пользования;
- v. помещения администрации общежития;
- vi. жилые блоки;
- vii. помещения для отдыха и досуга
- viii. хозяйственные кладовые;
- ix. вспомогательные и технические помещения.

(б) Контрольно-пропускной пункт (КПП).

5. Уточнение состава объекта концессионного соглашения, указанного выше, является изменением состава объекта концессионного соглашения и не признается изменением описания, в том числе технико-экономических показателей, объекта концессионного соглашения в значении, установленном пунктом 4 части 1 статьи 10 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» и осуществляется в порядке, предусмотренном концессионным соглашением.

6. В состав объекта концессионного соглашения включается соответствующее оборудование и инвентарь, перечни которых определяются проектной документацией и согласуются сторонами концессионного соглашения в соответствии с концессионным соглашением.

ПРИЛОЖЕНИЕ Б
к Условиям концессионного соглашения в от-
ношении проектирования, создания и эксплуа-
тации кампуса в г. Южно-Сахалинске Саха-
линской области,
утвержденным постановлением
Правительства Сахалинской области
от 15 июня 2023 г. № 270

НАРУШЕНИЯ,

за допущение которых начисляются штрафные баллы

1. Перечень нарушений обязательств концессионера по концессионному соглашению

№ пп	Нарушение	Количество штрафных бал- лов
	Нарушения на этапе создания объекта концессионного соглашения	
1.	Непредоставление (задержка предоставле- ния) на стадии строительства объекта кон- цессионного соглашения безотзывной бан- ковской гарантии либо соответствующего договора страхования риска ответствен- ности концессионера за нарушение обяза- тельств по концессионному соглашению	100 за каждый день про- срочки
2.	Отказ (уклонение) от заключения догово- ров аренды земельных участков	5 за каждый день про- срочки по каждому из случаев
3.	Непредоставление (задержка предоставле- ния) подтверждения необходимого страхо- вого покрытия	500 за каждый день про- срочки

№ пп	Нарушение	Количество штрафных баллов
4.	Отсутствие разрешений, необходимых для осуществления строительства	50 за каждый день просрочки по каждому из случаев
5.	Непродление действия разрешения, если такое продление необходимо в соответствии с действующим законодательством	20 за каждый день просрочки
6.	Представление отчетности концеденту позднее сроков, установленных концессионным соглашением	10 за каждый день просрочки
7.	Непредоставление уполномоченным представителям концедента, осуществляющим контроль за исполнением концессионером условий концессионного соглашения, беспрепятственного доступа на территорию строительства, а также к документации, относящейся к осуществлению концессионером деятельности по строительству	100 за каждый случай
	Нарушения на этапе эксплуатации объекта концессионного соглашения	
8.	Непредоставление (задержка предоставления) безотзывной банковской гарантии на этапе эксплуатации (либо договора страхования риска ответственности концессионера за нарушение обязательств на этапе эксплуатации концессионного соглашения, в том числе непродление или непредоставление новой безотзывной банковской гарантии (либо соответствующего договора страхования риска ответственности концессионера за нарушение обязательств по концессионному соглашению) по истечении ее срока	100 за каждый день просрочки
9.	Представление отчетности концеденту позднее сроков, установленных концессионным соглашением	10 за каждый день просрочки
10.	Непредоставление уполномоченным представителям концедента, осуществляющим	100 за каждый случай

№ пп	Нарушение	Количество штрафных баллов
	контроль за исполнением концессионером условий концессионного соглашения, беспрепятственного доступа к документации, относящейся к осуществлению концессионером деятельности в рамках концессионного соглашения	
11.	Нарушение требований к передаче объекта концессионного соглашения в соответствии с действующим законодательством с учетом условий, определенных концессионным соглашением	100 за каждый случай
12.	Уклонение от передачи объекта концессионного соглашения в срок, установленный концессионным соглашением	200 за каждый день просрочки

2. Неустойка за нарушение срока ввода в эксплуатацию объекта концессионного соглашения (отдельного элемента, входящего в объект концессионного соглашения)

- 2.1. За нарушение срока создания научно-образовательного центра (срока получения разрешения на ввод в эксплуатацию), установленного концессионным соглашением, более чем на 210 дней концессионер выплачивает концеденту неустойку в размере 750 000 000 (семисот пятидесяти миллионов) рублей.
- 2.2. За нарушение срока создания студенческого городка (срока получения разрешения на ввод в эксплуатацию), установленного концессионным соглашением, более чем на 210 дней концессионер выплачивает концеденту неустойку в размере 250 000 000 (двухсот пятидесяти миллионов) рублей.
- 2.3. Порядок начисления и выплаты неустойки за нарушение срока ввода в эксплуатацию, а также условия об ограничении ее общего размера устанавливаются концессионным соглашением.