

КОНЦЕССИОННОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

на реконструкцию с последующим содержанием и эксплуатацией
муниципального имущества, предназначенного для организации отдыха
граждан

Воронежская область, Новоусманский район,
с. Новая Усмань

«7» июля 2023 г.

Новоусманский муниципальный район Воронежской области, от имени которого выступает отдел имущественных и земельных отношений администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (ОИЗО администрации Новоусманского муниципального района), в лице руководителя отдела имущественных и земельных отношений администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области Горюнова Александра Ивановича, действующего на основании Положения и распоряжения от 01.06.2018 №114, именуемый в дальнейшем **Концедент**, с одной стороны, и индивидуальный предприниматель Федченко Артем Геннадьевич, ИНН 366100780619, ОГРНИП 316366800090186, именуемый в дальнейшем **Концессионер**, с другой стороны, именуемые также **Сторонами**, в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», постановлением администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области от 05.09.2022 № 1647 «Об утверждении Положения о порядке заключения концессионных соглашений в отношении муниципального имущества Новоусманского муниципального района Воронежской области», на основании постановления администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области от 04.07.2023 № 1313, заключили настоящее Концессионное соглашение о нижеследующем:

1. Предмет Концессионного соглашения

1.1. Концессионер обязуется за свой счет в порядке, в сроки и на условиях, указанных в настоящем Концессионном соглашении, реконструировать недвижимое и движимое имущество, состав и описание которого приведены в приложениях № 1, 2 к настоящему Концессионному соглашению (далее - Объект соглашения), право собственности на которое принадлежит и будет принадлежать (включая созданное и измененное либо замененное имущество) Концеденту, и осуществлять с использованием Объекта соглашения деятельность по организации отдыха граждан и туризма; рекреационную деятельность; экскурсионную деятельность; деятельность в области развития физической культуры и массового спорта; иную деятельность по организации культурных мероприятий и отдыха, а Концедент обязуется предоставить Концессионеру на срок, установленный настоящим Концессионным соглашением, права владения и пользования Объектом соглашения для осуществления указанной деятельности.

К реконструкции Объекта соглашения относятся мероприятия по его переустройству на основе внедрения новых технологий, механизации и автоматизации производства, модернизации и замены морально устаревшего и физически изношенного оборудования новым, более производительным оборудованием, изменению технологического или функционального назначения Объекта соглашения или его отдельных частей, иные мероприятия по улучшению характеристик и эксплуатационных свойств Объекта соглашения.

1.2. Концедент обязуется предоставить Концессионеру на срок, установленный настоящим Концессионным соглашением, права владения и пользования недвижимым и движимым имуществом, состав и описание, в том числе технико-экономические показатели которого приведены в приложениях № 1, 2 к настоящему Концессионному соглашению, для осуществления деятельности, определенной настоящим Концессионным соглашением.

1.3. Концессионер обязан осуществить инвестиции в реконструкцию Объекта соглашения в размере не менее 20 000 000 (двадцати миллионов) рублей для выполнения следующих работ:

- разработки и согласования проектной документации;
- подготовки территории (при необходимости);
- реконструкции существующих объектов;
- размещения новых объектов.

Объемы и виды работ, подлежащих выполнению в рамках настоящего Концессионного соглашения, могут быть изменены, уточнены, скорректированы в процессе производства работ без уменьшения минимального размера инвестиций на реконструкцию Объекта соглашения, указанного в п. 1.3 настоящего Концессионного соглашения. При этом график выполнения работ по созданию, реконструкции Объекта соглашения подлежит изменению и согласованию с Концедентом в течение 10 рабочих дней со дня наступления обстоятельств, меняющих объемы и виды работ.

1.4 Срок выполнения реконструкции объекта соглашения Концессионером составляет не более 8 месяцев с момента подписания Концессионного соглашения.

2. Объект соглашения, порядок передачи Объекта соглашения

2.1. Объектом соглашения является недвижимое и движимое имущество состав и описание, в том числе технико-экономические показатели которого определены в приложениях № 1, 2 к настоящему Концессионному соглашению, которое подлежит реконструкции в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Концессионным соглашением.

2.2. Недвижимое и движимое имущество, состав которого определен в приложении № 1,2 к настоящему Концессионному соглашению, подлежащее реконструкции, модернизации и замене, передаваемое Концессионеру, представляет собой единое целое и принадлежит Концеденту на праве

собственности на основании правоустанавливающих документов.

2.3. Концедент гарантирует, что имущество, указанное в п. 2.2 настоящего Концессионного соглашения, передается Концессионеру свободным от прав третьих лиц и иных ограничений прав собственности Концедента.

2.4. Концедент обязуется передать, а Концессионер обязуется принять имущество, указанное в п. 2.2 настоящего Концессионного соглашения, а также соответствующие права владения и пользования не позднее 15 рабочих дней с даты подписания настоящего Концессионного соглашения.

2.5. Передача Концедентом Концессионеру имущества, указанного в п. 2.2 настоящего Концессионного соглашения, осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами, содержащему перечень передаваемого недвижимого и движимого имущества, его идентифицирующие характеристики, сведения о техническом состоянии, по форме, установленной в приложении № 2 к настоящему Концессионному соглашению.

2.6. Концедент обязан передать Концессионеру документы, относящиеся к передаваемому Объекту соглашения. Перечень передаваемых документов в отношении Объекта соглашения согласовывается Сторонами до даты передачи.

2.7. Обязанность Концедента по передаче имущества, указанного в п. 2.2 настоящего Концессионного соглашения, считается исполненной после его принятия Концессионером и подписания Сторонами акта приема-передачи.

2.8. Уклонение одной из Сторон от подписания акта приема-передачи признается нарушением этой Стороной обязанностей и сроков, установленных п. 2.4-2.7 настоящего Концессионного соглашения.

2.9. Обязанность Концедента по передаче прав владения и пользования имуществом, входящим в состав Объекта соглашения, считается исполненной со дня подписания акта приема-передачи имущества в соответствии с п. 2.5 настоящего Концессионного соглашения.

2.10. Концессионер осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации права владения и пользования на передаваемое недвижимое имущество в составе Объекта соглашения, на основании доверенности, выдаваемой Концедентом, в срок не позднее 30 календарных дней со дня принятия его и подписания сторонами акта приема-передачи в соответствии с приложением № 2 к настоящему Концессионному соглашению.

Государственная регистрация прав, указанных в настоящем пункте, осуществляется за счет Концессионера.

2.11. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта соглашения несет Концессионер с даты подписания акта приема-передачи, указанного в п. 2.5 настоящего Концессионного соглашения, до окончания срока действия настоящего Концессионного соглашения, определенного п. 6.1 настоящего Концессионного соглашения, и возврата Объекта соглашения Концеденту по акту приема-передачи.

2.12. Концессионер обязан осуществлять за свой счет ежегодное страхование риска случайной гибели и (или) случайного повреждения реконструированного Объекта соглашения в пользу Концедента.

Порядок страхования Объекта соглашения определяется действующим гражданским законодательством и законодательством об организации страхового дела. Порядок определения страховой стоимости Объекта соглашения определяется по правилам действующего гражданского законодательства и законодательства об организации страхового дела.

Расходы, связанные со страхованием Объекта соглашения, оплачиваются за счет Концессионера.

Ежегодное страхование риска случайной гибели и (или) повреждения реконструированного в соответствии с п. 1.1 настоящего Концессионного соглашения Объекта соглашения в пользу Концедента осуществляется по истечении срока, указанного в п. 6.2 настоящего Концессионного соглашения.

2.13. Концессионер обязуется ежегодно не позднее 20 февраля года, следующего за отчетным, предоставлять Концеденту копию договора страхования риска случайной гибели и (или) случайного повреждения реконструированного в соответствии с п. 1.1 настоящего Концессионного соглашения Объекта соглашения в пользу Концедента.

3. Реконструкция Объекта соглашения

3.1. Концессионер обязан реконструировать Объект соглашения, указанный в п. 1.1 настоящего Концессионного соглашения, в соответствии с условиями настоящего Концессионного соглашения, с требованиями сводов правил (СП, СНиП), технических регламентов и других действующих нормативных правовых актов Российской Федерации, регионального и местного законодательства, на основании проектно-сметной документации, разработанной Концессионером в соответствии с условиями настоящего Концессионного соглашения и действующим законодательством.

Выполнение Концессионером работ по реконструкции Объекта соглашения в части создания имущества, предусмотренного приложениями № 1, 2 к настоящему Концессионному соглашению, осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Концессионным соглашением с учетом технических возможностей существующей застройки.

3.2. Концессионер за свой счет самостоятельно либо по договору с проектными организациями, имеющими соответствующие допуски и лицензии, в срок не позднее **8 месяцев** со дня подписания настоящего Концессионного соглашения, в соответствии с графиком разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации, обеспечивает прохождение экспертиз проекта, получение положительного заключения на проект и в дальнейшем выполнение ремонтных работ с обязательным авторским надзором и техническим контролем за их производством. При этом ответственность за действия таких организаций перед Концедентом Концессионер несет как за свои собственные.

3.3. Концессионер обязуется провести за свой счет необходимые мероприятия, в том числе проектно-инженерные изыскания, обеспечить согласование с Концедентом графика разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации. Данный график предоставляется Концеденту в

срок не позднее 2 месяцев со дня подписания настоящего Концессионного соглашения и является неотъемлемой частью настоящего Концессионного соглашения. *Ответственность за согласование проектно-сметной документации возлагается на Концессионера.*

3.4. Концессионер по согласованию с Концедентом вправе вносить в установленном законодательством порядке изменения в проектную документацию без ухудшения технико-экономических показателей Объекта соглашения.

При обнаружении Концессионером несоответствия проектной документации требованиям технических регламентов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации Концессионер обязуется немедленно предупредить об этом Концедента и на основании решения Концедента до момента внесения необходимых изменений в проектную документацию приостановить работу по реконструкции Объекта соглашения. При этом обязательства по устранению выявленных несоответствий возлагаются на Концессионера и осуществляются за его счет.

При обнаружении Концессионером независимых от Сторон обстоятельств, делающих невозможным реконструкцию и ввод в эксплуатацию Объекта соглашения в сроки, установленные настоящим Концессионным соглашением, Концессионер обязуется немедленно уведомить Концедента об указанных обстоятельствах в целях согласования дальнейших действий Сторон по исполнению настоящего Концессионного соглашения.

3.5. В течение 10 рабочих дней со дня утверждения проектно-сметной документации Концессионер обеспечивает согласование с Концедентом поэтапного графика выполнения работ по реконструкции Объекта соглашения в соответствии с последовательностью, предусмотренной приложением № 3 к настоящему Концессионному соглашению и проектно - сметной документацией. Данный график является неотъемлемой частью настоящего Концессионного соглашения.

3.6. Концессионер обязан оплатить за свой счет все затраты, связанные с реконструкцией Объекта соглашения, в полном объеме, в том числе стоимость оформления разрешительной и иной документации, работы по благоустройству, работы специалистов, материалы, привлечение используемого оборудования, транспортные расходы, все налоги, сборы, отчисления и другие платежи, установленные действующим законодательством.

3.7. В интересах Концессионера в целях надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Концессионному соглашению в случае необходимости Концессионер обязан подготовить территорию, необходимую для реконструкции Объекта соглашения и для осуществления деятельности, предусмотренной настоящим Концессионным соглашением.

3.8. Концессионер вправе привлекать к выполнению работ по реконструкции Объекта соглашения и благоустройству его территории третьих лиц, за действия которых он несет ответственность как за свои собственные.

3.9. Концедент обязуется обеспечить Концессионеру необходимые

условия для выполнения работ по реконструкции Объекта соглашения, в том числе принять необходимые меры по обеспечению свободного доступа Концессионера и уполномоченных им лиц к Объекту соглашения.

3.10. Концедент при наличии возможности обязуется оказывать содействие при выполнении работ по реконструкции Объекта соглашения путем предоставления информации, необходимой для исполнения обязательств Концессионером по настоящему Концессионному соглашению.

3.11. Завершение Концессионером работ по реконструкции Объекта соглашения осуществляется в соответствии с поэтапным графиком выполнения работ по реконструкции Объекта соглашения посредством подписания Сторонами акта о завершении конкретного этапа выполнения работ по реконструкции Объекта соглашения.

В течение 5 рабочих дней со дня завершения конкретного этапа выполнения работ по реконструкции Объекта соглашения Концессионер направляет Концеденту проект акта о завершении конкретного этапа выполнения работ по реконструкции Объекта соглашения.

Приемка результатов конкретного этапа реконструкции Объекта соглашения осуществляется рабочей группой (приемочной комиссией), утвержденной нормативным правовым актом администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области, в течение 14 календарных дней со дня получения проекта акта о завершении конкретного этапа выполнения работ по реконструкции Объекта соглашения.

3.12. Концессионер обязан ввести объекты имущества, входящие в состав Объекта соглашения, в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее срока, указанного в разделе 6 настоящего Концессионного соглашения. Введение объектов имущества, входящих в состав Объекта соглашения, в эксплуатацию осуществляется Концессионером при условии выполнения конкретного этапа работ по реконструкции Объекта соглашения в соответствии с этапностью и последовательностью, определенными в приложении № 5 к настоящему Концессионному соглашению.

Концессионер обязан приступить к использованию (эксплуатации) Объекта соглашения в срок, указанный в разделе 6 настоящего Соглашения.

3.13. Права владения и пользования Концессионера недвижимым имуществом, входящим в состав Объекта соглашения, подлежат государственной регистрации в качестве обременения права собственности Концедента. Государственная регистрация прав владения и пользования Концессионера таким недвижимым имуществом может осуществляться одновременно с государственной регистрацией права собственности Концедента на такое недвижимое имущество. Срок подачи документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Концедента на реконструированный Объект соглашения, не может превышать 1 месяц с даты завершения работ по реконструкции. Ответственность Концессионера за нарушение этого срока определяется настоящим Концессионным соглашением.

3.14. Концессионер обязан передать Концеденту, а Концедент обязан принять реконструированный в соответствии с п. 1.1 настоящего Концессионного соглашения Объект соглашения в течение 15 рабочих дней с момента прекращения настоящего Концессионного соглашения вне зависимости от основания для его прекращения (окончания).

Передаваемый Концеденту Объект соглашения должен находиться в состоянии, пригодном для осуществления деятельности, предусмотренной настоящим Концессионным соглашением, в течение не менее 5 лет после прекращения (окончания) срока действия настоящего Концессионного соглашения.

Передача Концессионером Концеденту объектов имущества в составе Объекта соглашения осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами, содержащему перечень передаваемого недвижимого и движимого имущества, его наименование и идентифицирующие характеристики, сведения о техническом состоянии (с учетом заключения приемочной комиссии), дате ввода в эксплуатацию, сроке службы, первоначальной балансовой стоимости (с учетом затрат на реконструкцию, модернизацию), остаточной стоимости, начисленной амортизации и износе.

3.15. Концессионер обязан передать Концеденту документы, относящиеся к передаваемому Объекту соглашения. Перечень передаваемых документов в отношении Объекта соглашения согласовывается Сторонами до даты передачи.

3.16. Концедент вправе отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта соглашения в случае, если передаваемый Концессионером Объект соглашения (объекты, входящие в состав Объекта соглашения) не соответствует требованиям, установленным п. 3.15 настоящего Концессионного соглашения, и потребовать приведения указанного имущества в состояние, установленное настоящим Концессионным соглашением.

3.17. Прекращение прав Концессионера на владение и пользование объектами недвижимого имущества, входящими в состав Объекта соглашения, подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Государственная регистрация прекращения указанных прав Концессионера осуществляется за счет Концессионера.

Концессионер обязуется осуществить действия, необходимые для государственной регистрации прекращения указанных прав Концессионера, в течение 30 календарных дней с даты прекращения настоящего Концессионного соглашения вне зависимости от оснований прекращения настоящего Концессионного соглашения.

Обязательства Концессионера по возврату имущества считаются исполненными после принятия Концессионером мер по государственной регистрации прав Концедента на объекты Концессионного соглашения, в том числе незавершенные объекты, и подписания с Концедентом акта приема-передачи.

3.18. Концессионер обязан предоставлять Концеденту документы,

подтверждающие обеспечение Концессионером исполнения обязательств по Концессионному соглашению одним из следующих способов:

- предоставлением безотзывной банковской гарантии;
- осуществлением страхования риска ответственности Концессионера за нарушение обязательств по настоящему Концессионному соглашению;
- передачей Концессионером Концеденту в залог прав Концессионера по договору банковского вклада (депозита).

Обеспечение исполнения Концессионером обязательств предоставляется ежегодно на срок действия настоящего Концессионного соглашения,

3.19. Размер обеспечения исполнения Концессионером обязательств по настоящему Концессионному соглашению определяется:

- в размере 5% от минимального размера инвестиций в реконструкцию Объекта соглашения, предусмотренного п. 1.3 настоящего Концессионного соглашения, — на период выполнения обязательств по реконструкции Объекта соглашения в соответствии со сроками, установленными разделом 6 настоящего Концессионного соглашения.

3.20. В случае если в течение срока действия настоящего Концессионного соглашения обеспечение стало недействительным (прекратило обеспечивать обязательства, принятые на себя Концессионером при подписании настоящего Концессионного соглашения), Концессионер обязан предоставить иное обеспечение одним из способов, указанных в п. 3.20 настоящего Концессионного соглашения, в течение 5 рабочих дней с момента утраты обеспечения. В случае если такое обеспечение не предоставлено Концессионером по истечении 5 рабочих дней со дня утраты обеспечения, Концедент вправе досрочно расторгнуть настоящее Концессионное соглашение.

4. Порядок предоставления Концессионеру земельного участка

4.1. Концедент предоставляет Концессионеру в соответствии с требованиями земельного законодательства по договору аренды земельный участок с кадастровым номером 36:16:0101029:26, разрешенное использование: под существующим зданием (баня), площадь: 1578 кв. м, по адресу: Воронежская область, село Новая Усмань, ул. Песоцкая, 3А, который необходим для осуществления Концессионером деятельности по настоящему Концессионному соглашению, на срок действия настоящего Концессионного соглашения.

4.2. Земельный участок, на котором располагается Объект соглашения и который необходим для осуществления Концессионером деятельности, предусмотренной настоящим Концессионным соглашением, предоставляется Концессионеру в аренду. Срок договора аренды не может превышать срок действия настоящего Концессионного соглашения. Договор аренды земельного участка должен быть заключен не позднее чем через 60 рабочих дней с даты подписания настоящего Концессионного соглашения. Использование Концессионером предоставленного ему земельного участка осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

4.3. Договор аренды земельного участка подлежит государственной

регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и вступает в силу с момента этой регистрации.

4.4. Расчет арендной платы за земельный участок осуществляется в соответствии с отчётом об оценке рыночной стоимости платы за пользование недвижимым имуществом в рамках заключения концессионного соглашения: РФ, Воронежская область, Новоусманский район, село Новая Усмань, улица Песочная, 3 а.

4.5. Концессионер вправе передавать свои права по договору аренды земельного участка третьим лицам и сдавать земельный участок в субаренду, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка.

4.6. Прекращение настоящего Концессионного соглашения является основанием для прекращения договора аренды земельного участка.

5. Владение, пользование, распоряжение Объектом соглашения, порядок осуществления Концессионером деятельности по Концессионному соглашению

5.1. Концедент предоставляет Концессионеру право владения и пользования недвижимым и движимым имуществом, состав которого определен в приложениях № 1,2 к настоящему Концессионному соглашению, для осуществления деятельности, предусмотренной настоящим Концессионным соглашением.

5.2. Концессионер обязан использовать Объект соглашения в следующих целях:

- организация отдыха граждан и туризма;
- рекреационная деятельность;
- деятельность в области развития физической культуры и массового спорта;
- иная деятельность по организации культурных мероприятий и отдыха;
- прочая деятельность по организации культурных мероприятий, отдыха и развлечений.

5.3. Концессионер обязан использовать Объект соглашения в установленном настоящим Концессионным соглашением порядке, в соответствии с целями, указанными в п. 5.2 настоящего Концессионного соглашения, в течение всего срока действия настоящего Концессионного соглашения с соблюдением требований, установленных нормативными правовыми актами РФ.

5.4. Концессионер в течение срока действия настоящего Концессионного соглашения обязан поддерживать Объект соглашения в надлежащем состоянии, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт, осуществлять модернизацию, замену морально устаревшего и физически изношенного в ходе эксплуатации оборудования более новым, более производительным оборудованием, осуществлять мероприятия по улучшению характеристик и эксплуатационных свойств имущества, нести расходы на содержание и эксплуатацию Объекта соглашения, а также осуществлять мероприятия по

благоустройству Объекта соглашения в соответствии с действующим федеральным, региональным, местным законодательством.

Срок замены морально устаревшего и физически изношенного оборудования новым, более производительным оборудованием, осуществления мероприятий по улучшению характеристик и эксплуатационных свойств имущества, входящего в состав Объекта соглашения, определяется техническим паспортом на объект движимого имущества и (или) эксплуатационным состоянием движимого и недвижимого имущества, входящего в состав Объекта соглашения.

5.5. Передача Концессионером в залог или отчуждение Объекта соглашения не допускается.

5.6. Продукция и доходы, полученные Концессионером в результате осуществления деятельности по настоящему Концессионному соглашению, являются собственностью Концессионера.

5.7. После надлежащего исполнения Концессионером обязательств по реконструкции Объекта соглашения в сроки, указанные в разделе 6 настоящего Концессионного соглашения, Концессионер с письменного согласия Концедента вправе размещать на предоставленном земельном участке иное движимое имущество, которое не входит в состав Объекта соглашения, с соблюдением требований, предусмотренных п. 5.3 настоящего Концессионного соглашения, с учетом целей, предусмотренных п. 5.2 настоящего Концессионного соглашения.

При этом для выполнения работ по реконструкции указанного имущества Концессионер имеет право привлекать третьих лиц, за действия которых он несет ответственность как за свои собственные.

По своему выбору Концессионер по окончании действия настоящего Концессионного соглашения вправе передать движимое имущество, указанное в настоящем пункте, Концеденту безвозмездно либо осуществить его демонтаж в течение 15 рабочих дней с даты прекращения действия настоящего Концессионного соглашения с осуществлением мероприятий по благоустройству территории.

Концессионер имеет право привлекать в целях эксплуатации Объекта соглашения организации и индивидуальных предпринимателей. При этом в соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 8 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» имущество, входящее в Объект соглашения, передается Концессионером во временное владение и пользование (аренду) на срок, не превышающий срок действия настоящего Концессионного соглашения.

5.8. Объект соглашения и иное передаваемое Концедентом Концессионеру по настоящему Концессионному соглашению имущество отражаются на балансе Концессионера, обособляются от его имущества. В отношении Объекта соглашения и имущества Концессионером ведется самостоятельный учет, осуществляемый им в связи с исполнением обязательств по настоящему Концессионному соглашению, и производится начисление амортизации по такому объекту и имуществу.

5.9. Концессионер вправе с использованием Объекта соглашения

осуществлять иную деятельность, не противоречащую целям, указанным в п. 5.2 настоящего Концессионного соглашения, с учетом требований, указанных в п. 5.3 настоящего Концессионного соглашения, с письменного согласия Концедента.

5.10. Концессионер обязан не прекращать (не приостанавливать) деятельность, указанную в настоящем Концессионном соглашении, без согласия Концедента.

5.11. Концессионер обязан осуществлять деятельность, указанную в Концессионном соглашении, до окончания срока действия настоящего Концессионного соглашения.

5.12. Концессионер обязан предоставлять потребителям льготы, установленные федеральными законами, законами Воронежской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

5.13. Риски, подлежащие страхованию Концессионером в период эксплуатации Объекта соглашения, помимо страхования, указанного в п. 2.13 настоящего Концессионного соглашения: гражданская ответственность перед третьими лицами за возможное причинение ущерба в результате эксплуатации Объекта соглашения.

5.14. Концессионер имеет право исполнять настоящее Концессионное соглашение своими силами и (или) с привлечением других лиц. При этом Концессионер несет ответственность за действия других лиц как за свои собственные.

5.15. Во время осуществления деятельности по использованию (эксплуатации) Объекта соглашения Концессионер обязан обеспечивать возможность получения потребителями соответствующих товаров, работ, услуг.

5.16. При использовании (эксплуатации) оборудования, технических и инженерных средств, размещенных на Объекте соглашения, Концессионер обязан обеспечить бесперебойную работу Объекта соглашения в соответствии с его прямым назначением.

5.17. Не допускается ограничение со стороны Концессионера свободного доступа неопределенного круга лиц на территорию Объекта соглашения.

5.18. Концессионер обязан заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры поставки энергетических ресурсов, потребляемых при исполнении концессионного соглашения, а также оплачивать указанные энергетические ресурсы.

6. Сроки по Концессионному соглашению

6.1. Настоящее Концессионное соглашение вступает в силу со дня его подписания и действует 30 лет.

6.2. Срок реконструкции Объекта соглашения с учетом завершения этапов работ в сроки и в последовательности, определенные приложением № 3 к настоящему Концессионному соглашению, определяется не позднее 8 месяцев со дня подписания настоящего Концессионного соглашения.

6.3. Срок разработки и согласования проектно-сметной документации определяется не позднее 8 месяцев со дня подписания настоящего

Концессионного соглашения в соответствии с графиком разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации, являющимся неотъемлемой частью настоящего Концессионного соглашения.

6.4. Срок замены морально устаревшего и физически изношенного оборудования новым, более производительным оборудованием, осуществления мероприятий по улучшению характеристик и эксплуатационных свойств имущества, входящего в состав Объекта соглашения, определяется паспортом на объект движимого имущества и (или) эксплуатационным состоянием движимого и недвижимого имущества, входящего в состав Объекта соглашения.

6.5. Срок передачи Концедентом Концессионеру Объекта соглашения составляет не более 15 рабочих дней со дня подписания настоящего Концессионного соглашения.

6.6. Срок использования (эксплуатации) и содержания Концессионером Объекта соглашения - в течение 30 лет со дня подписания настоящего Концессионного соглашения.

6.7. Срок осуществления Концессионером деятельности, указанной в п. 1.1 настоящего Концессионного соглашения, - в течение 30 лет со дня подписания настоящего Концессионного соглашения.

7. Плата по Концессионному соглашению

7.1. Размер годовой концессионной платы определяется твердой суммой и составляет 405 120 (четыреста пять тысяч сто двадцать) рублей без НДС.

7.2. Размер концессионной платы индексируется 1 раз в 3 года на официально опубликованный Федеральной службой государственной статистики уровень инфляции, установленный на день индексации, которым является 31 декабря каждого 3-го календарного года с даты подписания настоящего Концессионного соглашения. При этом в течение срока, указанного в п. 6.2 настоящего Концессионного соглашения, Концессионер освобождается от обязанности по оплате концессионной платы.

7.3. Концессионер обязан уплачивать Концеденту концессионную плату в течение всего срока использования (эксплуатации) и содержания Концессионером Объекта соглашения. Концессионная плата вносится Концессионером на расчетный счет Концедента по следующим реквизитам: УФК по Воронежской области (Отдел имущественных и земельных отношений администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области) ИНН 3616007827, КПП 361601001, КБК 93511109045050000120, код ОКТМО 20625000, на расчетный счет № 40101810500000010004 Отделение Воронеж г. Воронеж БИК 042007001 ежегодно не позднее 15 января года, следующего за отчетным годом. Датой оплаты концессионной платы считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Концедента.

Ответственным за администрирование концессионной платы является отдел имущественных и земельных отношений администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (ОИЗО администрации

Новоусманского муниципального района).

7.4. Концессионер выполняет обязанности налогового агента по уплате НДС.

8. Порядок осуществления Концедентом контроля за соблюдением Концессионером условий Концессионного соглашения

8.1. От имени Концедента контроль за исполнением обязательств Концессионера по подготовке проектно-сметной документации и графика подготовки, согласования и утверждения проектно-сметной документации Объекта соглашения осуществляют отдел имущественных и земельных отношений администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (ОИЗО администрации Новоусманского муниципального района).

8.2. От имени Концедента контроль за исполнением обязательств Концессионера по осуществлению мероприятий по реконструкции (модернизации) Объекта соглашения и обязательств по соблюдению графика, указанного в п.3.3 настоящего Концессионного соглашения, на всех этапах реконструкции (модернизации) Объекта соглашения осуществляет отдел имущественных и земельных отношений администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (ОИЗО администрации Новоусманского муниципального района).

8.3. От имени Концедента контроль за исполнением обязательств Концессионера по внесению концессионной платы осуществляет администрация Новоусманского муниципального района Воронежской области.

8.4. Концессионер обязан обеспечить представителям уполномоченного органа Концедента, осуществляющим контроль за исполнением Концессионером условий настоящего Концессионного соглашения, беспрепятственный доступ на Объект соглашения, а также к документации, относящейся к осуществлению деятельности, указанной в настоящем Концессионном соглашении.

8.5. Концедент имеет право запрашивать у Концессионера информацию об исполнении Концессионером обязательств по настоящему Концессионному соглашению.

8.6. Концедент не вправе вмешиваться в осуществление хозяйственной деятельности Концессионера.

8.7. При обнаружении Концедентом в ходе осуществления контроля за деятельностью Концессионера нарушений, которые могут существенно повлиять на соблюдение Концессионером условий настоящего Концессионного соглашения, Концедент обязан сообщить об этом Концессионеру в течение 10 рабочих дней с даты обнаружения указанных нарушений.

8.8. Стороны обязаны своевременно предоставлять друг другу информацию, необходимую для исполнения обязанностей по настоящему Концессионному соглашению, и в течение 10 рабочих дней уведомлять друг друга о наступлении существенных событий, способных повлиять на

надлежащее исполнение указанных обязанностей.

8.9. Представители уполномоченных Концедентом органов не вправе разглашать сведения, отнесенные настоящим Концессионным соглашением к сведениям конфиденциального характера или являющиеся коммерческой тайной, а именно: свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя; выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей; справки о состоянии расчетов по налогам и сборам, страховым взносам и пеням; договоры с кредитными организациями.

8.10. Концедент осуществляет контроль за соблюдением Концессионером условий настоящего Концессионного соглашения, обязательств по использованию (эксплуатации) Объекта соглашения в соответствии с установленными целями, сроков исполнения обязательств путем осуществления следующих видов проверок:

- выборочных проверок исполнения Концессионером обязательств по реконструкции, эксплуатации, содержанию и обслуживанию Объекта соглашения в присутствии уполномоченного представителя Концессионера;

- проверок устранения недостатков и нарушений, выявленных в процессе осуществления Концессионером деятельности, в присутствии уполномоченного представителя Концессионера.

Указанные выше проверки осуществляются Концедентом не чаще 1 раза в квартал.

9. Ответственность Сторон

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Концессионному соглашению стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Концессионным соглашением.

9.2. Концессионер несет ответственность перед Концедентом за допущенные при реконструкции, содержании и эксплуатации Объекта соглашения нарушения требований, установленных настоящим Концессионным соглашением, техническими регламентами, требований проектной документации, иных обязательных требований к качеству работ по реконструкции, содержанию и эксплуатации Объекта соглашения, за нарушение сроков реконструкции Объекта соглашения, сроков подготовки проектно-сметной документации.

9.3. В случае нарушения требований, указанных в п. 9.2 настоящего Концессионного соглашения, Концедент обязан в течение 10 рабочих дней с момента обнаружения нарушения направить Концессионеру в письменной форме требование безвозмездно устранить обнаруженное нарушение с указанием пунктов настоящего Концессионного соглашения и (или) документа, требования которых нарушены. При этом срок для устранения нарушения определяется Концедентом в требовании об устранении нарушения.

9.4. Концедент вправе потребовать от Концессионера возмещения

причиненных Концеденту убытков, вызванных нарушением Концессионером условий, указанных в п. 9.2 настоящего Концессионного соглашения, если это нарушение не было устранено Концессионером в установленный срок или является существенным, а также убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Концессионером обязательств по настоящему Концессионному соглашению.

9.5. Концессионер несет перед Концедентом ответственность за качество работ по реконструкции (модернизации), содержанию и эксплуатации Объекта соглашения в течение 2 лет со дня передачи Объекта соглашения Концеденту.

9.6. Концессионер обязан уплатить Концеденту неустойку в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Концессионером обязательств, установленных настоящим Концессионным соглашением:

- в размере 0,1% суммы годовой концессионной платы за каждый день просрочки за нарушение Концессионером сроков и/или размеров внесения концессионной платы.

10. Порядок взаимодействия Сторон при наступлении обстоятельств непреодолимой силы

10.1. Сторона, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом свои обязательства по настоящему Концессионному соглашению, несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Концессионным соглашением, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств по настоящему Концессионному соглашению оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

10.2. Сторона, нарушившая условия настоящего Концессионного соглашения в результате наступления обстоятельств непреодолимой силы, обязана в письменной форме уведомить другую Сторону:

- о наступлении указанных обстоятельств с описанием наступивших обстоятельств и причин их наступления и представлением необходимых документальных подтверждений - не позднее 5 календарных дней с даты их наступления;

- о возобновлении исполнения своих обязательств по настоящему Концессионному соглашению после прекращения обстоятельств непреодолимой силы - не позднее 5 календарных дней с даты их прекращения.

10.3. Стороны обязаны предпринять все разумные меры для устранения последствий, причиненных наступлением обстоятельств непреодолимой силы, послуживших препятствием к исполнению или надлежащему исполнению обязательств по настоящему Концессионному соглашению, а также до устранения этих последствий предпринять в течение 20 дней меры, направленные на обеспечение надлежащего осуществления Концессионером

деятельности по настоящему Концессионному соглашению.

11. Изменение Концессионного соглашения

11.1. Настоящее Концессионное соглашение может быть изменено по соглашению Сторон. Изменение настоящего Концессионного соглашения осуществляется в письменной форме.

11.2. Основаниями для изменения условий настоящего Концессионного соглашения является существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при подписании настоящего Концессионного соглашения; в случае если реализация настоящего Концессионного соглашения стала невозможной в установленные в нем сроки в результате возникновения обстоятельств непреодолимой силы, а также в случае если вступившим в законную силу решением суда установлена невозможность исполнения Концессионером или Концедентом установленных настоящим Концессионным соглашением обязательств вследствие решений, действия (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления и (или) их должностных лиц.

11.3. Условия настоящего Концессионного соглашения, определенные на основании конкурсного предложения Концессионера, подлежат изменению только в том случае, если в течение срока действия Концессионного соглашения законодательством Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления устанавливаются нормы, ухудшающие положение Концессионера таким образом, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при подписании настоящего Концессионного соглашения.

11.4. В целях внесения изменений в условия настоящего Концессионного соглашения одна из Сторон направляет другой Стороне соответствующее предложение с обоснованием предлагаемых изменений.

11.5. Другая Сторона в течение 30 календарных дней с даты получения указанного предложения рассматривает его и принимает решение о согласии или об отказе внести изменения в условия настоящего Концессионного соглашения.

11.6. Настоящее Соглашение может быть изменено по требованию одной из Сторон решением суда по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации.

11.7. Изменение существенных условий настоящего Концессионного соглашения, в том числе срока его действия, осуществляется по согласованию с антимонопольным органом.

12. Прекращение Концессионного соглашения

12.1. Настоящее Концессионное соглашение прекращается:
- по истечении срока его действия;

- по соглашению Сторон;
- на основании судебного решения о его досрочном расторжении в случае существенного нарушения условий настоящего Концессионного соглашения Концедентом или Концессионером;

- на основании решения Концедента в случае, если неисполнение или ненадлежащее исполнение Концессионером обязательств по настоящему Концессионному соглашению повлекло за собой причинение вреда жизни или здоровью людей либо имеется угроза причинения такого вреда.

12.2. Настоящее Концессионное соглашение может быть расторгнуто досрочно на основании решения суда по требованию одной из Сторон в случае существенного изменения обстоятельств, из которых Стороны исходили при его подписании, а также по иным основаниям, предусмотренным федеральными законами.

13. Порядок возмещения расходов Сторон в случае досрочного расторжения Концессионного соглашения

13.1. В случае досрочного расторжения настоящего Концессионного соглашения по инициативе Концедента Концессионеру возмещаются расходы, понесенные на реконструкцию Объекта соглашения.

14. Разрешение споров

14.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по настоящему Концессионному Соглашению или в связи с ним, разрешаются путем переговоров.

14.2. В случае недостижения согласия в результате проведенных переговоров Сторона, заявляющая о существовании спора или разногласий по настоящему Концессионному соглашению, направляет другой Стороне письменную претензию, ответ на которую должен быть представлен заявителю в течение 30 рабочих дней с даты ее получения.

14.3. В случае недостижения Сторонами согласия споры, возникшие между Сторонами, передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Воронежской области.

15. Заключительные положения

15.1. Сторона, изменившая свое местонахождение и (или) реквизиты, обязана сообщить об этом другой Стороне в течение 10 рабочих дней с даты этого изменения.

15.2. Настоящее Концессионное соглашение составлено на русском языке в 2 подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 экземпляр из них - для Концедента, 1 экземпляр - для Концессионера.

15.3. Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Концессионному соглашению, как подписанные при подписании настоящего Концессионного соглашения, так и после вступления в силу настоящего Концессионного соглашения, являются его неотъемлемой частью. Указанные приложения и дополнительные соглашения подписываются уполномоченными представителями Сторон.

15.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Концессионным соглашением, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

16. Размещение информации

Настоящее Концессионное соглашение подлежит размещению на официальном сайте администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области.

17. Приложение к Соглашению:

Приложение № 1. Информация об имуществе, которое находится в муниципальной собственности, передаваемом Концессионеру в составе объекта с целью реконструкции, последующего содержания и эксплуатации.

Приложение № 2. Акт приема-передачи имущества, входящего в состав Объекта соглашения.

Приложение № 3. Перспективный план (концепция) развития существующего имущественного комплекса в ходе исполнения Концессионного соглашения, последовательность этапов выполнения работ.

18. Адреса и подписи Сторон:

Концедент:

Отдел имущественных и земельных
отношений администрации
Новоусманского муниципального
района Воронежской области

396310, Воронежская область,
Новоусманский район, с. Новая Усмань,
ул. Советская, 1, каб. 9

ИНН 3616007827

ОГРН 1023600934675

Руководитель ОИЗО

А.И. Горюнов



Концессионер:

Индивидуальный предприниматель
Федченко
Артем Геннадьевич

398042, г Воронеж, Минска ул.
д.25, кв. 9,

ИНН 366100780619

ОГРНИП 316366800090186

Индивидуальный предприниматель

А.Г. Федченко



Информация об имуществе, которое находится в муниципальной собственности, передаваемом Концессионеру в составе объекта с целью реконструкции, последующего содержания и эксплуатации.

№	Наименование технико-экономического показателя	Критерий технико-экономического показателя
1.	Наименование имущества	Баня (нежилое)
2.	Общее состояние	Удовлетворительное
3.	Использование	Не используется
4.	Назначение	Коммунально-бытовое обслуживание
5.	Количество этажей	1
6.	Степень готовности объекта к эксплуатации	Требуется реконструкция
7.	Наличие и виды объекта инфраструктуры	Необходима полная замена водопровода, канализации, отопления, вентиляции. Проведение электромонтажных работ, ремонт кровли и фасада, работы по внутренней отделке.
8.	Общая площадь здания	226,8 кв.м.
9.	Площадь застройки	335,5 кв.м.
10.	Износ строения литер А1 по состоянию на 2016 г.	15 %
11.	Износ строения литер А по состоянию на 2016 г.	32 %
12.	Собственник здания	Муниципальное образование – Новоусманский муниципальный район Воронежской области
13.	Материал фундамента	Бетон
14.	Материал стен	Кирпич
15.	Материал кровли	Шифер
16.	Материал полов	Бетон
17.	Материал перекрытий	Ж.бетон
18.	Степень благоустройства территории	Требуется проведение полного комплекса работ по благоустройству территории



Акт приема-передачи объекта концессионного соглашения в отношении
реконструкции и эксплуатации здания бани
с. Новая Усмань «7» июля 2023 г.

Новоусманский муниципальный район Воронежской области, от имени которого выступает отдел имущественных и земельных отношений администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области (ОИЗО администрации Новоусманского муниципального района), в лице руководителя отдела имущественных и земельных отношений администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области Горюнова Александра Ивановича, действующего на основании Положения и распоряжения от 01.06.2018 №114, именуемый в дальнейшем Концедент, с одной стороны, и индивидуальный предприниматель Федченко Артем Геннадьевич, ИНН 366100780619, ОГРНИП 316366800090186, именуемый в дальнейшем Концессионер, с другой стороны, именуемые также Сторонами, в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», постановлением администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области от 05.09.2022 № 1647 «Об утверждении Положения о порядке заключения концессионных соглашений в отношении муниципального имущества Новоусманского муниципального района Воронежской области», на основании постановления администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области от 04.07.2023 № 1313, составили настоящий акт приема-передачи объекта концессионного соглашения о нижеследующем.

1. Концедент передает, а Концессионер принимает во временное владение и пользование здание бани, назначение: нежилое, 1-этажное, площадь 226,8 кв.м, инв. №27787, адрес объекта: Воронежская область, Новоусманский район, с. Новая Усмань, ул. Песоцкая, д. 3-а, кадастровый номер: 36:16:0101029:138.

Здание находится в удовлетворительном состоянии, в настоящее время не используется. Основные несущие конструкции по выявленным дефектам находятся в удовлетворительном состоянии. Необходима полная замена водопровода, канализации, отопления, вентиляции. Проведение электромонтажных работ, ремонт кровли и фасада, работы по внутренней отделке.

2. Настоящий акт составлен в двух экземплярах и является неотъемлемой частью концессионного соглашения от 07.07.2023 № 1.

Подписи сторон:

Концедент:

Отдел имущественных и земельных
отношений администрации
Новоусманского муниципального
района Воронежской области

396310, Воронежская область,
Новоусманский район, с. Новая Усмань,
ул. Советская, 1, каб. 9

ИНН 3616007827

ОГРН 1023600934675

Руководитель ОИЗО



А.И. Горюнов

Концессионер:

Индивидуальный предприниматель
Федченко
Артем Геннадьевич

398042, г Воронеж, Минска ул,
д.25, кв. 9,

ИНН 366100780619

ОГРНИП 316366800090186

Индивидуальный предприниматель



А.Г. Федченко

Приложение № 3
к Концессионному соглашению
от 07.07.2023 № 1

Виды и сроки работ по реконструкции объекта концессионного соглашения.

№	Наименование вида работ	Срок выполнения работ
1	Демонтажные работы	В течение 8 месяцев с момента заключения концессионного соглашения
2	Ремонт фасада	В течение 8 месяцев с момента заключения концессионного соглашения
3	Ремонт кровли	В течение 8 месяцев с момента заключения концессионного соглашения
4	Ремонтные работы стен, перегородок и полов (внутренняя отделка)	В течение 8 месяцев с момента заключения концессионного соглашения
5	Электромонтажные работы	В течение 8 месяцев с момента заключения концессионного соглашения
6	Система отопления, вентиляции	В течение 8 месяцев с момента заключения концессионного соглашения
7	Система ХВС, ГВС, канализации	В течение 8 месяцев с момента заключения концессионного соглашения
8	Благоустройство прилегающей территории	В течение 8 месяцев с момента заключения концессионного соглашения
9	Закупка оборудования	В течение 8 месяцев с момента заключения концессионного соглашения

