



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД НОВОРОССИЙСК

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

24.05.2022

№ 2654

г. Новороссийск

О заключении концессионного соглашения в отношении реконструкции и эксплуатации здания «Банно-прачечный комбинат», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Свободы/ул. Сипягина, 19-21/4 на земельном участке с кадастровым номером 23:47:01170053:728, принадлежащем на праве собственности муниципальному образованию город Новороссийск

В соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», предложением ИП Немец В.В. от 15 апреля 2022 года №2, протоколом о результатах проведения конкурса на право заключения концессионного соглашения в отношении реконструкции и эксплуатации здания «Банно-прачечный комбинат», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Свободы/Сипягина, д.19-21/4 на земельном участке с кадастровым номером 23:47:01170053:278, принадлежащем на праве собственности муниципальному образованию город Новороссийск от 16 мая 2022 года №5, п о с т а н о в л я ю:

1. Заключить концессионное соглашение в отношении реконструкции и эксплуатации здания «Банно-прачечный комбинат», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Свободы/ул. Сипягина, 19-21/4 на земельном участке с кадастровым номером 23:47:01170053:728, принадлежащем на праве собственности муниципальному образованию город Новороссийск, с ИП Немец В.В. на условиях согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Установить, что:

2.1. Полномочия концедента от имени администрации муниципального образования город Новороссийск осуществляет управление городского хозяйства администрации муниципального образования город Новороссийск.

2.2. ИП Немец В.В. на момент заключения концессионного соглашения должен соответствовать требованиям, установленным частью 4.11 статьи 37 Федерального закона «О концессионных соглашениях».

3. Уполномочить на осуществление от имени администрации муниципального образования город Новороссийск, предусмотренных концессионным соглашением, отдельных прав и обязанностей концедента следующие отраслевые (функциональные) органы, структурные

подразделения и муниципальные учреждения администрации муниципального образования город Новороссийск:

3.1. Управление имущественных и земельных отношений:

3.1.1. По предоставлению концессионеру на праве аренды земельного участка, необходимого для реконструкции объекта концессионного соглашения и осуществления концессионером деятельности по концессионному соглашению на срок действия концессионного соглашения;

3.1.2. По государственной регистрации договора аренды земельного участка и прекращения действия договора аренды земельного участка;

3.1.3. По осуществлению действий, необходимых для государственной регистрации договора аренды земельного участка и прекращения действия договора аренды земельного участка;

3.1.4. По государственной регистрации права собственности на объект концессионного соглашения.

3.2. МКУ «Управление строительства»:

3.2.1. По рассмотрению и согласованию технического задания на реконструкцию объекта концессионного соглашения в соответствии с требованиями, установленными концессионным соглашением и отраслевыми строительными нормами;

3.2.2. По рассмотрению и согласованию проектной документации, направленной концессионером, на соответствие техническому заданию и действующему законодательству;

3.2.3. По проверке документации, относящейся к созданию объекта концессионного соглашения, на соответствие требованиям концессионного соглашения и действующего законодательства;

3.2.4. По осуществлению контроля за ходом выполнения работ по созданию объекта концессионного соглашения, в том числе по соблюдению сроков создания объекта концессионного соглашения.

4. Установить, что предельный объем принимаемых финансовых обязательств из бюджета муниципального образования город Новороссийск составляет 4 500 000 (четыре миллиона пятьсот тысяч) рублей.

5. От имени администрации муниципального образования город Новороссийск наделить правом подписи концессионного соглашения заместителя главы муниципального образования город Новороссийск Алферова Дмитрия Анатольевича.

6. Управлению городского хозяйства:

6.1. Разместить настоящее постановление в государственной автоматизированной системе «Управление» в течение 10 календарных дней со дня его подписания.

6.2. В соответствии с частью 3 статьи 36 Федерального закона № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» не позднее, чем через пять рабочих дней направить участнику конкурса ИП Немец В.В. проект

концессионного соглашения, согласованный с правовым управлением администрации муниципального образования город Новороссийск.

6.3. Обеспечить исполнение концессионером статьи 9 Федерального закона от 26 февраля 1997 года № 31-ФЗ «О мобилизационной подготовке и мобилизации в Российской Федерации».

7. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования Алферова Д.А.

8. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава муниципального образования
город Новороссийск

(подпись)

А.В. Кравченко

Верно:

Начальник общего отдела
управления делопроизводства

Е.А. Луценко

Приложение

к постановлению администрации
муниципального образования
город Новороссийск
от 24.05.2022 № 2654

УСЛОВИЯ

концессионного соглашения в отношении реконструкции и эксплуатации здания «Банно-прачечный комбинат», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Свободы/ул. Сипягина, 19-21/4 на земельном участке с кадастровым номером 23:47:01170053:728, принадлежащем на праве собственности муниципальному образованию город Новороссийск

1. Предметом концессионного соглашения является осуществление концессионером деятельности по финансированию, реконструкции, модернизации и эксплуатации объекта концессионного соглашения, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, Центральный округ, ул. Свободы/Сипягина, 19-21/4.

2. Объектом концессионного соглашения является баня, состоящая из недвижимого имущества и движимого имущества, технологически связанных между собой, расположенных по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Новороссийск, ул. Свободы/Сипягина, 19-21/4, предназначенная для оказания населению банно-прачечных услуг гигиенического типа, оснащенная производственным оборудованием, мебелью в соответствии с требованиями действующих санитарных норм и правил в отношении размещения, устройства, оборудования, содержания и режима работы бань и саун.

Общая площадь здания - 2268,8 кв.м.

Этажность: 2 без учета технического этажа.

Наличие и виды объекта инфраструктуры: инженерные сети, необходимые для обеспечения полноценного функционирования объекта (в том числе: теплоснабжение, водоотведение, вентиляция).

3. Целью реализации проекта является реконструкция и модернизация объекта. Под реконструкцией и модернизацией объекта концессионного соглашения понимаются мероприятия по переустройству объекта концессионного соглашения 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 концессионного соглашения или его отдельных частей, иные мероприятия по улучшению характеристик

и эксплуатационных свойств объекта Соглашения.

4. Сторонами концессионного соглашения являются концедент и концессионер.

В качестве концедента выступает муниципальное образование город Новороссийск, от имени которого выступает управление городского хозяйства администрации муниципального образования город Новороссийск, в качестве концессионера – ИП Немец В.В.

5. Концессионное соглашение вступает в силу с даты его заключения и действует 35 лет.

6. Срок реконструкции объекта концессионного соглашения составляет 6 лет с момента подписания концессионного соглашения, без приостановления действия объекта (за исключением первых трех месяцев со дня подписания акта приема-передачи объекта соглашения, в течение которых будет произведен косметический ремонт кровли и косметический ремонт действующего отделения, необходимые для безопасного функционирования объекта).

7. Концессионер обязуется осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта соглашения, а именно: оказание социально-бытовых (банных и прачечных) услуг населению в соответствии с перечнем предоставляемых услуг и требованиям по содержанию объекта соглашения.

Концессионер вправе осуществлять иную приносящую доход деятельность, сопутствующую деятельности по оказанию социально-бытовых услуг: парикмахерские и косметические услуги, ногтевой сервис, массажный кабинет, СПА-услуги для лица и тела, тренажерный зал, кафе, розничная торговля продуктами питания и сопутствующими банными принадлежностями, апартаменты для гостей (комнаты для гостей, включающие в себя душевую, отдельный санузел, кухонную зону и необходимую мебель для комфортного отдыха).

8. Концедент компенсирует концессионеру затраты на выполнение работ по технической экспертизе, проектированию реконструкции здания и прохождения экспертизы, при условии предоставления концессионером концеденту подтверждающих документов в срок не превышающий 12 месяцев с момента предоставления таких документов, в сумме, не превышающей 1 500 000 (один миллион пятьсот тысяч) рублей.

Концедент компенсирует концессионеру затраты на проектирование газоснабжения объекта и получение технических условий на подключение к сетям газоснабжения, а также монтаж ввода газового оборудования внутри строения, при условии предоставления концессионером документов, подтверждающих затраты, в срок не превышающий 12 месяцев с момента предоставления таких документов, в сумме, не превышающей 3 000 000 (три миллиона) рублей.

Работы по газификации объекта выполняются при наличии у ресурсоснабжающей организации лимита ресурса на подключение объекта к сетям газоснабжения.

Во избежание сомнений стороны установили, что общий размер возмещения концедентом бюджетных инвестиций в совокупности не должен превышать 4 500 000 (четыре миллион пятьсот тысяч) рублей.

9. Срок передачи концедентом концессионеру объекта концессионного соглашения составляет не позднее 30 календарных дней с момента подписания концессионного соглашения.

10. Концедент обязан предоставить концессионеру следующий земельный участок с кадастровым номером 23:47:01170053:728.

Земельный участок предоставляется концессионеру на срок, не превышающий срок действия концессионного соглашения, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации в аренду без проведения торгов на основании договора аренды земельного участка не позднее, чем через 60 (шестьдесят) рабочих дней со дня подписания концессионного соглашения.

Концессионер уплачивает арендную плату за земельный участок в размере не более 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка и порядке, предусмотренном проектом договора аренды земельных участков.

Годовой размер арендной платы за земельный участок устанавливается на основании постановления администрации муниципального образования город Новороссийск от 19 августа 2021 года № 5045 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы на территории муниципального образования город Новороссийск за земельные участки, на которые зарегистрировано право собственности муниципального образования город Новороссийск, и о признании утратившими силу некоторых постановлений администрации муниципального образования город Новороссийск» и рассчитывается по следующей формуле:

$$A_p = K(P)c \times C_{ap} \times K_i,$$

где:

A_p – годовой размер арендной платы, в рублях;

$K(P)c$ – кадастровая или рыночная стоимость земельного участка, рублей;

C_{ap} – соответствующая ставка арендной платы согласно Порядку, %

K_i – коэффициент инфляции (применяется в расчете начиная с года, следующего за годом утверждения результатов кадастровой стоимости, либо за годом определения рыночной стоимости земельного участка).

11. Концессионер в течение шести месяцев со дня подписания концессионного соглашения осуществляет за свой счет страхование риска своей ответственности по концессионному соглашению.

Концессионер обязан ежегодно предоставлять обеспечение исполнения обязательств, предусмотренных условиями настоящего концессионного соглашения путем страхования риска ответственности концессионера за нарушение обязательств по концессионному соглашению.

Страховые организации, с которыми концессионер может заключить договор страхования, должны соответствовать требованиям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июня 2009 года № 495 «Об установлении требований к концессионеру в отношении банков, предоставляющих безотзывные банковские гарантии, банков, в которых

может быть открыт банковский вклад (депозит) концессионера, права по которому могут передаваться концессионером концеденту в залог, и в отношении страховых организаций, с которыми концессионер может заключить договор страхования риска ответственности за нарушение обязательств по концессионному соглашению».

12. Размер концессионной платы составляет 100 000 (сто тысяч) рублей ежеквартально.

Концессионная плата выплачивается концессионером концеденту ежегодно до 15 декабря текущего года, при этом первые 6 лет с момента заключения концессионного соглашения (период реконструкции объекта концессионного соглашения) концессионная плата составляет 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей в год.

Концессионная плата не включает в себя платежи за пользование земельными участками, на которых расположены переданные концессионеру объекты недвижимого имущества.

13. Концессионер имеет право на возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения концедентом обязательств, а также при досрочном расторжении концессионного соглашения по инициативе Концедента, предусмотренных концессионным соглашением.

Концедент обязан уплатить концессионеру неустойку в следующем размере: первые 6 лет (срок реконструкции объекта) 70% от зафиксированной между сторонами суммы 20 000 000 (двадцать миллионов рублей), а также фактически понесенные концессионером убытки в отношении объекта соглашения с момента подписания акта приема-передачи объекта.

Последующие 29 лет после окончания реконструкции процент ежегодно снижается на 2,5%.

14. Концедент имеет право на возмещение убытков, возникших в результате неисполнения (в том числе уклонения концессионером от подписания акта приема-передачи) или ненадлежащего исполнения концессионером обязательств, предусмотренных концессионным соглашением.

Концессионер обязан уплатить концеденту неустойку в следующем размере: первые 6 лет (срок реконструкции объекта) 30% от зафиксированной между сторонами суммы 20 000 000 (двадцать миллионов рублей), а также фактически понесенные концедентом убытки в отношении объекта Соглашения с момента подписания акта приема-передачи объекта.

Последующие 29 лет после окончания реконструкции процент ежегодно снижается на 1%.

15. Обязательства по подготовке территории, необходимой для реконструкции объекта концессионного соглашения и для осуществления деятельности предусмотренной концессионным соглашением, а также за сохранность данной территории несет концессионер до окончания срока концессионного соглашения.

16. Предполагаемый объем инвестиций в реконструкцию и

модернизацию объекта соглашения составляет 100 000 000 (сто миллионов) рублей. Изменение объема инвестиций по результатам разработки проекта реконструкции объекта не является изменением существенных условий соглашения.

Заместитель главы
муниципального образования



Д.А. Алферов