

КОНЦЕССИЯ



Концессионер – юридическое или физическое лицо.

Концедент – Администрация города Омска, выступающая от имени Муниципального образования город Омск, представляемая департаментом имущественных отношений Администрации города Омска.

Плата по КС – КС предусматривается плата, вносимая концессионером концеденту в период использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения (далее - концессионная плата). Внесение концессионной платы может предусматриваться как в течение всего срока использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения, так и в течение отдельных периодов такого использования (эксплуатации). Размер концессионной платы, форма, порядок и сроки ее внесения устанавливаются КС в соответствии с решением о заключении КС.

Заключение концессионного соглашения по результатам торгов

Объекты – объекты, перечисленные в статье 4 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ, включенные в перечень объектов, в отношении которых планируется заключение концессионных соглашений в очередном финансовом году.

Заключение концессионного соглашения в связи с частной инициативой

Объекты – объекты, перечисленные в статье 4 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ.

Условие – согласование с Омским городским Советом.

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

КОНЦЕССИОНЕР:

индивидуальный предприниматель,
российское юридическое лицо,
иностранное юридическое лицо, группа
юридических лиц в составе простого
товарищества

СРОК ПРОЕКТА (лет):

5-49

ОБЪЕКТ СОГЛАШЕНИЯ:

недвижимое имущество, недвижимое
имущество и связанное с ним движимое
имущество, относимые к объектам
городской среды

ОБЪЕМ КАПИТАЛЬНЫХ ЗАТРАТ (тыс. руб.):

50 000 – 500 000

ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ:

создание, содержание, эксплуатация
концессионером объектов городской
среды

ФИНАНСИРОВАНИЕ:

финансирование 100% за счет
концессионера.
Возможное соотношение собственного и
заемного финансирования: 100%:0%,
50%:50%, 30%:70%
Срок финансирования: до 15 лет
Период доступности заемных средств –
инвестиционная стадия проекта, не более
24 месяцев

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ:

муниципалитет

ОБЕСПЕЧЕНИЕ:

предоставление безотзывной банковской
гарантии, передача концессионером
концеденту в залог прав концессионера по
договору банковского вклада (депозита),
осуществление страхования риска
ответственности концессионера за
нарушение обязательств по
концессионному соглашению

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕССИОНЕРА	КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕДЕНТА
<ol style="list-style-type: none">1. Достижение финансового закрытия и осуществление инвестиций в строительство / реконструкцию в объеме, сроки и на условиях, предусмотренных КС;2. Проектирование объектов, получение необходимых согласований и экспертиз;3. Получение необходимых разрешений для строительства / реконструкции;4. Подготовка территории строительства, строительство / реконструкция объектов городской среды в сроки, указанные в соглашении;5. Осуществление эксплуатации (оказания платных услуг) с использованием объектов городской среды;6. Содержание объектов в надлежащем техническом состоянии, включая проведение текущих ремонтов, в течение срока действия КС;7. Передача объектов городской среды концеденту по истечении срока действия (при расторжении) КС.	<ol style="list-style-type: none">1. Обеспечение концессионера правами на необходимые земельные участки в объеме, достаточном для строительства / реконструкции эксплуатации объектов городской среды;2. Согласование проектной документации, разработанной концессионером;3. Предоставление концессионеру прав владения и пользования объектами до даты прекращения КС;4. Приемка объекта у концессионера по истечении срока действия (при расторжении) КС;5. Выплата компенсации при досрочном прекращении КС.

ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

ИНИЦИИРОВАНИЕ И РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА	ОЦЕНКА И СОГЛАСОВАНИЕ ПРОЕКТА	ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА	ПОДГОТОВКА И ПРОВЕДЕНИЕ КОНКУРСА	КОММЕРЧЕСКОЕ И ФИНАНСОВОЕ ЗАКРЫТИЕ	РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА
<ul style="list-style-type: none">• ЦЕЛЬ: Всестороннее описание проекта и определение его оптимальных параметров при заданных ограничениях• ОСНОВНЫЕ ШАГИ:<ul style="list-style-type: none">- Разработка и согласование концепции- Анализ исходных технических данных- Оценка спроса на объект городской среды- Разработка финансовой модели- Проведение сценарного анализа- Тестирование проекта по рынку- Определение оптимальных технико-экономических параметров проекта и правовой модели• СРОКИ: до 30 дней	<ul style="list-style-type: none">• ЦЕЛЬ: Оценка целесообразности реализации проекта на предлагаемых условиях и учет позиции всех участников проекта• ОСНОВНЫЕ ШАГИ:<ul style="list-style-type: none">- Первичное согласование проекта с ОМС- Итоговое тестирование проекта по рынку- Определение всех существенных условий проекта• СРОКИ: законодательно не закреплены (примерно 3-4 месяца)	<ul style="list-style-type: none">• ЦЕЛЬ: Утверждение существенных условий проекта и параметров конкурсного отбора, запуск конкурсной процедуры• ОСНОВНЫЕ ШАГИ:<ul style="list-style-type: none">- Разработка проекта НПА о заключении концессионного соглашения- Согласование и принятие НПА, который определит существенные условия проекта, запускает конкурс и определяет иные мероприятия• СРОКИ: законодательно не закреплены (примерно 3-4 месяца)	<ul style="list-style-type: none">• ЦЕЛЬ: Отбор концессионера соответствующего всем установленным требованиям и условия реализации проекта• ОСНОВНЫЕ ШАГИ:<ul style="list-style-type: none">- Подготовка объекта городской среды для заключения соглашения по итогам конкурса- Формирование конкурсной комиссии- Разработка конкурсной документации- Проведение отбора• СРОКИ: от 50 до 90 дней	<ul style="list-style-type: none">• ЦЕЛЬ: Утверждение итоговой версии соглашения с учетом интересов всех стороны и подписание иных договоров• ОСНОВНЫЕ ШАГИ:<ul style="list-style-type: none">- Проведение переговоров для итогового согласования текста соглашения, в том числе особых обстоятельств- Коммерческое закрытие (подписание соглашения и подрядных договоров)- Финансовое закрытие (подписание кредитных договоров)• СРОКИ: законодательно не закреплены (несколько дней)	<ul style="list-style-type: none">• ЦЕЛЬ: Контроль за ходом реализации проекта и соблюдением концессионером условий концессионного соглашения• ОСНОВНЫЕ ШАГИ:<ul style="list-style-type: none">- Контроль проектирования и/или строительства объекта городской среды- Контроль за техническим обслуживанием и/или эксплуатацией объекта городской среды- Приемка объекта городской среды по итогам реализации соглашения• СРОКИ: устанавливаются в соответствии со сроками, указанными в концессионном соглашении

МАТРИЦА ПРОЕКТНЫХ РИСКОВ

ВИДЫ РИСКА	РИСКИ	КОНЦЕДЕНТ	КОНЦЕССИОНЕР
Риски проектирования и подготовительного этапа	Предоставление земельных участков	✓	
	Обеспечение инженерных коммуникаций	✓	
	Подготовка земельных участков	✓	
	Срыв срока проектирования объекта городской среды		✓
	Срыв срока подготовительных мероприятий		✓
Риски создания объекта	Ликвидация последствий действий третьих лиц		✓
	Ликвидация природных катастроф и иных форс-мажоров	✓	
	Ликвидация экологических последствий	✓	
	Срыв сроков создания (строительства реконструкции) объекта городской среды		✓
	Срыв сроков ввода объекта городской среды в эксплуатацию		✓
	Увеличение затрат на создание за счет роста курсов валют		✓
	Увеличение затрат на создание за счет роста инфляции		✓
	Увеличение затрат на создание за счет роста процентов по долгу		✓
Риски эксплуатации объекта	Увеличение затрат на эксплуатацию объекта городской среды		✓
	Увеличение затрат на эксплуатацию за счет роста курсов валют		✓
	Увеличение затрат на эксплуатацию за счет роста инфляции		✓
	Увеличение затрат на эксплуатацию за счет роста процентов по долгу		✓
	Увеличение затрат на эксплуатацию за счет роста налогов		✓
Риски получения дохода	Неполучение платежей, обеспечивающих гарантию минимальной доходности		✓
	Падение выручки вследствие снижения объема оказания услуг		✓
	Падение выручки вследствие снижения цен (тарифов) на оказание услуг		✓
	Падение выручки вследствие неплатежей со стороны потребителей услуг		✓
Прочие риски	Расторжение соглашения по вине концедента	✓	
	Расторжение соглашения по вине концессионера		✓
	Утрата объекта соглашения	✓	
	Форс-мажорные обстоятельства	✓	✓

Проекты соглашений утверждены Постановлениями Правительства РФ.

№ п/п	Объект примерного концессионного соглашения	Основание
1.	Автомобильные дороги или участки автомобильных дорог, защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, то есть объекты, используемые при капитальном ремонте, ремонте, содержании автомобильных дорог, элементы обустройства автомобильных дорог (в том числе остановочные пункты), объекты, предназначенные для взимания платы (в том числе пункты взимания платы), объекты дорожного сервиса	Постановление Правительства РФ от 27.05.2006 N 319
2.	Объекты железнодорожного транспорта	Постановление Правительства РФ от 05.12.2006 N 744
3.	Объекты трубопроводного транспорта	Постановление Правительства РФ от 11.11.2006 N 672
4.	Морские и речные порты, в том числе искусственные земельные участки, гидротехнические сооружения портов, объекты их производственной и инженерной инфраструктур	Постановление Правительства РФ от 05.12.2006 N 745
5.	Морские и речные суда, суда смешанного (река - море) плавания, а также суда, осуществляющие ледокольную проводку, гидрографическую, научно-исследовательскую деятельность, паромные переправы, плавучие и сухие доки	Постановление Правительства РФ от 05.12.2006 N 746
6.	Аэродромы или здания и (или) сооружения, предназначенные для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов, а также создаваемые и предназначенные для организации полетов гражданских и государственных воздушных судов авиационная инфраструктура и средства обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи	Постановление Правительства РФ от 05.12.2006 N 739
7.	Гидротехнические сооружения	Постановление Правительства РФ от 05.12.2006 N 747
8.	Объекты по производству, передаче и распределению электрической и тепловой энергии	Постановление Правительства РФ от 11.11.2006 N 673
9.	Системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты тепло-, газо- и энергоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем, объекты, на которых осуществляются обработка, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов, объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты, предназначенные для благоустройства территорий, а также объекты социального обслуживания граждан	Постановление Правительства РФ от 05.12.2006 N 748
10.	Метрополитен и другой транспорт общего пользования	Постановление Правительства РФ от 22.12.2006 N 791
11.	Объекты здравоохранения, в том числе объекты, предназначенные	Постановление

	для санаторно-курортного лечения	Правительства РФ от 14.02.2009 N 138
12.	Объекты образования	Постановление Правительства РФ от 11.11.2006 N 671
13.	Объекты культуры, спорта, объекты, используемые для организации отдыха граждан и туризма, иные объекты социально-культурного назначения	Постановление Правительства РФ от 09.02.2007 N 90

Блок-схема заключения концессионного соглашения по результатам торгов



Блок-схема заключения концессионного соглашения в связи с частной инициативой

