|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение № 4к постановлению администрацииМихайловского муниципального районаот 13.01.2015 № 02-па |

**УСЛОВИЯ** **концессионного соглашения**

Условия концессионного соглашения в отношении в отношении создания инфраструктурного комплекса агропромышленного парка, состоящего из подъездной и внутриплощадочной автомобильной дороги, стоянки для аграрной техники, стоянки для крупнотоннажного автомобильного транспорта, стоянки для малотоннажного и легкового автомобильного транспорта (далее – объект концессионного соглашения)и управления агропромышленным парком (далее – Условия) включают в себя следующие условия:

1. **Предмет концессионного соглашения**
	1. Концессионер обязуется осуществить создание объекта концессионного соглашения в соответствии с описанием, в том числе технико-экономическими показателями, которые приведены в приложении № 1 к настоящим Условиям.
	2. Концедент обязуется предоставить Концессионеру права владения и пользования объектом концессионного соглашения на срок действия концессионного соглашения, а также нести иные обязательства, предусмотренные настоящими Условиями и концессионным соглашением, а концессионер обязуется осуществлять использование (эксплуатацию) объекта концессионного соглашения, включая, но не ограничиваясь, путем осуществления видов деятельности, указанных в пункте 5.2 настоящих Условий.
	3. Целью использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения является обеспечение нормального функционирования инфраструктурного комплекса агропромышленного парка, а также предоставление комплексной инфраструктурной услуги пользователям инфраструктурного комплекса агропромышленного парка, осуществляющим деятельность на территории указанного парка (далее – резиденты агропромышленного парка).
2. **Объект концессионного соглашения**
	1. Объектом концессионного соглашения являются составляющие инфраструктурный комплекс агропромышленного парка подъездная автомобильная дорога и внутриплощадочная автомобильная дорога (далее – автомобильная дорога) и следующие объекты дорожного сервиса (далее – объекты дорожного сервиса):
		1. стоянка для аграрной техники;
		2. стоянка для крупнотоннажного автомобильного транспорта;
		3. стоянка для малотоннажного и легкового автомобильного транспорта.
	2. Описание, в том числе технико-экономические показатели объекта концессионного соглашения приведены в приложении № 1 к настоящим Условиям.
3. **Создание объекта концессионного соглашения**
	1. Концессионер обязуется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, настоящими Условиями и концессионным соглашением, создать объект концессионного соглашения посредством достижения требований концедента, указанных в описании, в том числе технико-экономических показателях объекта концессионного соглашения, приведенных в приложении № 1 к настоящим Условиям.
	2. Создание объекта концессионного соглашения включает в себя следующий комплекс работ в отношении автомобильной дороги и каждого из объектов дорожного сервиса:
		1. проектирование;
		2. строительство;
		3. ввод в эксплуатацию.
	3. Выполнение работ, указанных в подпункте 1 пункта 3.2 настоящих Условий, в отношении автомобильной дороги производится концессионером на основании технического задания на проектирование автомобильной дороги, согласованного между концессионером и концедентом с учетом концепции развития агропромышленного парка, состава и потребностей резидентов агропромышленного парка.
	4. Выполнение всего комплекса работ, обеспечивающего создание объекта концессионного соглашения, осуществляется концессионером полностью за счет его собственных, в том числе привлеченных (включая, но не ограничиваясь, предоставляемых финансирующими организациями) средств.
	5. Право собственности на объект концессионного соглашения (автомобильную дорогу и объекты дорожного сервиса) будет принадлежать концеденту.
4. **Создание иного имущества, не входящего в состав объекта концессионного соглашения**
	1. Движимое имущество, которое создано и (или) приобретено концессионером при осуществлении деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, и не входит в состав объекта концессионного соглашения, является собственностью концессионера.
	2. Недвижимое имущество, которое создано концессионером с согласия концедента, предоставленного в соответствии с концессионным соглашением, при осуществлении деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, и не входит в состав объекта концессионного соглашения, является собственностью концессионера.
	3. Недвижимое имущество, не входящее в состав объекта концессионного соглашения, на создание которого предоставляется согласие концедента в соответствии с пунктом 4.3 настоящих Условий, является собственностью концессионера.
	4. Для целей осуществления концессионером деятельности согласно пункту 5.1 настоящих Условий концедент настоящим предоставляет свое согласие на создание объектов недвижимого имущества, не входящих в состав объекта концессионного соглашения, согласно приложению № 2 к настоящим Условиям.
5. **Осуществление концессионером деятельности с использованием объекта концессионного соглашения**
	1. Концессионер вправе осуществлять следующие виды деятельности:
		1. обеспечивать функционирование объекта концессионного соглашения и иных объектов, предназначенных для обеспечения функционирования агропромышленного парка, на создание которых предоставляется согласие концедента в соответствии с пунктом 4.3 настоящих Условий;
		2. привлекать резидентов агропромышленного парка и иных инвесторов для осуществления деятельности по концессионному соглашению, в том числе для осуществления деятельности по созданию объектов, на создание которых предоставляется согласие концедента в соответствии с пунктом 4.4 настоящих Условий;
		3. оказывать услуги по созданию благоприятных условий для осуществления резидентами агропромышленного парка деятельности на территории агропромышленного парка;
		4. оказывать услуги по содействию резидентам агропромышленного парка в осуществлении их деятельности на территории агропромышленного парка, в том числе сервисные услуги;
		5. оказывать деятельность по развитию инфраструктурного комплекса агропромышленного парка в соответствии с потребностями резидентов агропромышленного парка;
		6. заключать с резидентами агропромышленного парка соглашения об осуществлении (ведении) деятельности в агропромышленном парке, использовании его инфраструктурного комплекса (далее – соглашения с резидентами агропромышленного парка) и осуществлять контроль за соблюдением условий указанных соглашений;
		7. осуществлять действия по внесению изменений и прекращению соглашений с резидентами агропромышленного парка.
	2. Концессионер обязуется осуществлять деятельность по использованию (эксплуатации) объекта концессионного соглашения, включая, но не ограничиваясь, путем осуществления следующих видов деятельности:
		1. обеспечивать надлежащее состояние автомобильной дороги и объектов дорожного сервиса, соблюдать требования безопасности путем осуществления необходимого комплекса работ и иных мероприятий в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и концессионного соглашения;
		2. осуществлять содержание автомобильной дороги и объектов дорожного сервиса в течение всего срока их использования (эксплуатации);
		3. проводить текущий и капитальный ремонт автомобильной дороги и объектов дорожного сервиса.
6. **Порядок предоставления концессионеру земельного участка**
	1. В целях создания и осуществления деятельности с использованием объекта концессионного соглашения концедент предоставляет концессионеру на срок действия концессионного соглашения права на земельные участки, соответствующие требованиям, установленным в пункте 6.3 настоящих Условий, со следующими характеристиками:
		1. общая площадь земельных участков: не менее 100 га;
		2. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.
	2. Форма договора аренды земельных участков указывается в соответствующем приложении к концессионному соглашению. При этом договор аренды земельных участков должен быть заключен, а земельные участки должны быть переданы концессионеру по акту приема-передачи не позднее 60 рабочих дней со дня подписания концессионного соглашения.
	3. Земельные участки, предоставляемые концессионеру, должны соответствовать следующим требованиям:
		1. быть свободными от каких-либо прав третьих лиц, обременений или ограничений;
		2. быть пригодными для использования в целях создания концессионером объекта концессионного соглашения и для дальнейшего его использования для осуществления концессионером деятельности с использованием объекта концессионного соглашения.
	4. В случае выявления концессионером несоответствия земельного участка (земельных участков) требованиям, установленным пунктом 6.3 настоящих Условий, концессионер вправе самостоятельно привести земельный участок (земельные участки) в соответствие указанным требованиям. При этом сроки создания объекта концессионного соглашения увеличиваются на срок, необходимый для приведения земельного участка (земельных участков) в соответствие требованиям, указанным в пункте 6.3 настоящих Условий.
	5. Арендная плата за земельные участки устанавливается в договоре аренды земельных участков.
	6. Основанием для прекращения договора аренды земельных участков является прекращение концессионного соглашения.
	7. Концессионер не вправе возводить на земельных участках объекты недвижимого имущества, не входящие в состав объекта концессионного соглашения, без согласия концедента, за исключением объектов недвижимого имущества, согласие на создание которых дано концедентом в соответствии с пунктом 4.4 настоящих Условий.
	8. Договор аренды земельных участков подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке, вступает в силу с момента государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с момента его подписания. Государственная регистрация договора аренда земельных участков осуществляется за счет средств концессионера.
7. **Сроки по концессионному соглашению**
	1. Срок действия концессионного соглашения составляет 49 лет с момента его подписания с условием о его возможном продлении в случае и в порядке, предусмотренных концессионным соглашением. Во избежание сомнений, положения о таком продлении срока действия концессионного соглашения представляют собой неотъемлемую часть концессионного соглашения и не рассматриваются как его изменение в смысле статьи 13 Федерального закона от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях».
	2. Сроки создания объекта концессионного соглашения устанавливаются в концессионном соглашении в следующем порядке:
		1. сроки создания (проектирования и ввода в эксплуатацию) автомобильной дороги устанавливаются на основании конкурсного предложения (предложения о заключении концессионного соглашения) концессионера;
		2. сроки создания (проектирования и ввода в эксплуатацию) объектов дорожного сервиса устанавливаются в отношении каждого объекта дорожного сервиса отдельно, при этом срок ввода последнего из объектов дорожного сервиса должен составлять не позднее 5 лет с момента ввода в эксплуатацию автомобильной дороги.
	3. Передача концедентом концессионеру объекта концессионного соглашения во владение и пользование по акту приема-передачи осуществляется на весь срок действия концессионного соглашения в течение 20 рабочих дней с момента его ввода в эксплуатацию.
	4. Концедент обязуется обеспечить государственную регистрацию прав владения и пользования концессионера на объект концессионного соглашения, подлежащих государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации, одновременно с государственной регистрацией права собственности концедента на объект концессионного соглашения.

При этом документы, необходимые для государственной регистрации права собственности концедента на созданный объект концессионного соглашения, концедент обязуется подать в орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок не позднее 30 дней с момента ввода объекта концессионного соглашения в эксплуатацию.

* 1. Деятельность, предусмотренная настоящими Условиями, осуществляется концессионером до момента прекращения концессионного соглашения.
	2. Передача концессионером концеденту объекта концессионного соглашения после прекращения срока действия концессионного соглашения осуществляется в течение 60 рабочих дней с момента его прекращения.
	3. Условия в отношении объекта концессионного соглашения, предусмотренные в пунктах 7.3-7.6 настоящих Условий, распространяются соответственно на отдельные его части – автомобильную дорогу и каждый из объектов дорожного сервиса.
	4. Концессионер вправе приостанавливать исполнение какой-либо своей обязанности по концессионному соглашению в случае, если концедент не исполняет или исполняет ненадлежащим образом обязанности, определенные настоящими Условиями и концессионным соглашением.
1. **Обеспечение исполнения концессионером обязательств по концессионному соглашению**
	1. Обеспечение исполнения концессионером своих обязательств по концессионному соглашению осуществляется на основе положений, установленных концессионным соглашением, одним из следующих способов:
		1. предоставление безотзывной банковской гарантии;
		2. передача концессионером концеденту в залог прав концессионера по договору банковского вклада (депозита);
		3. осуществление страхования риска ответственности концессионера за нарушение обязательств по концессионному соглашению.
	2. Обеспечение исполнения концессионером своих обязательств по концессионному соглашению предоставляется концессионером на следующие периоды создания объекта концессионного соглашения в следующих размерах:
		1. на период с момента получения разрешения на строительство автомобильной дороги и до момента ввода в эксплуатацию автомобильной дороги – в размере 1 процента от общей стоимости создания автомобильной дороги согласно данным проектной документации в отношении автомобильной дороги;
		2. на период с момента получения разрешения на строительство соответствующего объекта дорожного сервиса и до момента ввода в эксплуатацию соответствующего объекта дорожного сервиса – в размере 1 процента от общей стоимости создания соответствующего объекта дорожного сервиса согласно данным проектной документации в отношении соответствующего объекта дорожного сервиса.
2. **Страхование объекта концессионного соглашения**

Концессионер обязуется осуществлять страхование объекта концессионного соглашения от рисков случайной гибели и случайного повреждения в соответствии с условиями концессионного соглашения.

1. **Концессионная плата**
	1. Концессионная плата по концессионному соглашению устанавливается в виде разового фиксированного платежа, вносимого концессионером в течение 30 рабочих дней с момента передачи концедентом концессионеру объекта концессионного соглашения во владение и пользование, в размере 8900 000 рублей за весь срок использования объекта концессионного соглашения.
	2. Концессионная плата уплачивается путем перечисления концеденту по реквизитам, указываемым в концессионном соглашении.
	3. Концессионная плата в полном объеме подлежит зачислению в бюджет Михайловского муниципального района.
2. **Порядок осуществления концедентом контроля за соблюдением концессионером условий концессионного соглашения**

Концедент осуществляет в порядке, устанавливаемом в концессионном соглашении, контроль за соблюдением концессионером условий концессионного соглашения, в том числе за исполнением обязательств по соблюдению сроков создания объекта концессионного соглашения, обеспечению соответствия технико-экономических показателей объекта концессионного соглашения установленным концессионным соглашением технико-экономическим показателям, осуществлению деятельности с использованием объекта концессионного соглашения.

1. **Иные права концессионера**
	1. Продукция и доходы, полученные в результате осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, являются собственностью концессионера.
	2. Концессионер вправе привлекать к выполнению своих обязанностей по концессионному соглашению, в том числе по созданию объекта концессионного соглашения, осуществлению деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, любое третье лицо. При этом концессионер несет ответственность перед концедентом по концессионному соглашению за действия (бездействие) такого третьего лица как за свои собственные.
2. **Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного расторжения концессионного соглашения**
	1. В случае досрочного расторжения концессионного соглашения по основаниям, предусмотренным концессионным соглашением, концедент обязуется возместить концессионеру и (или) иному лицу согласно условиям прямого соглашения между концедентом, концессионером и финансирующей организацией следующие расходы:
		1. расходы, которые концессионер понес в процессе проведения инженерных изысканий, подготовки проектной документации объекта концессионного соглашения, строительства объекта концессионного соглашения, включая, но не ограничиваясь, выплаты, произведенные в отношении заказанных товаров; выплаты, произведенные в отношении услуг; расходы на уплату налогов и пошлин;
		2. расходы на определение рыночной стоимости объекта концессионного соглашения, принимаемого от концедента (в соответствии с требованиями Налогового кодекса Российской Федерации);
		3. расходы в связи с прекращением концессионного соглашения, включая, но не ограничиваясь, расходы на уборку строительной площадки, перемещение оборудования, консервацию объектов незавершенного строительства;
		4. расходы, которые концессионер понес в связи с эксплуатацией объекта концессионного соглашения, включая, но не ограничиваясь, выходные пособия работникам, которые были или будут выплачены концессионером (третьим лицом, привлеченным концессионером для исполнения своих обязательств по концессионному соглашению) в связи с прекращением концессионного соглашения;
		5. расходы в связи с привлечением финансирования и по обслуживанию заемных средств, привлеченных для заключения и исполнения концессионного соглашения, при этом размер процентной ставки по привлеченному финансированию, который включается в состав компенсации расходов концессионера (как этот термин определен в пункте 13.2 настоящих Условий), не может превышать размера, установленного концессионным соглашением;
		6. иные расходы, указанные в концессионном соглашении.
	2. Все расходы, указанные в пункте 13.1 настоящих Условий (далее – компенсация расходов концессионера) подлежат выплате концедентом концессионеру и (или) иному лицу согласно условиям прямого соглашения между концедентом, концессионером и финансирующей организацией в следующем порядке: путем перечисления стороной, обязанной возместить расходы, денежных средств стороне, имеющей право на возмещение расходов, по банковским реквизитам, указываемым в концессионном соглашении и (или) прямом соглашении между концедентом, концессионером и финансирующей организацией, в течение срока, предусмотренного концессионным соглашением, но не более 12 месяцев с даты досрочного расторжения концессионного соглашения при условии получения соответствующего требования стороны, имеющей право на возмещение расходов, с приложением расчета возмещения расходов и надлежащим образом заверенных документов, подтверждающих произведенные расходы.
	3. Иные условия компенсации расходов концессионера устанавливаются в концессионном соглашении.
3. **Ответственность концессионера за качество объекта концессионного соглашения**
	1. Концессионер несет ответственность перед концедентом за допущенное при создании объекта концессионного соглашения нарушение требований, установленных концессионным соглашением, требований технических регламентов, проектной документации объекта концессионного соглашения, иных обязательных требований к качеству создаваемого объекта концессионного соглашения, в соответствии с концессионным соглашением.
	2. В случае нарушения при создании объекта концессионного соглашения требований, указанных в пункте 14.1 настоящих Условий, концедент вправе в соответствии с концессионным соглашением потребовать от концессионера безвозмездного устранения такого нарушения.
	3. Концедент вправе в соответствии с концессионным соглашением потребовать от концессионера возмещения причиненных убытков в случае, если нарушение требований, указанных в пункте 14.1 настоящих Условий, не было устранено в срок, устанавливаемый в соответствии с концессионным соглашением, или является существенным. Концессионер несет ответственность за качество объекта концессионного соглашения перед концедентом в течение срока, установленного концессионным соглашением.
4. **Изменение концессионного соглашения**

Концессионное соглашение может быть изменено в порядке, предусмотренном концессионным соглашением.

1. **Финансирование за счет средств бюджета Михайловского муниципального района**

Отсутствие или недостаточность средств в бюджете Михайловского муниципального района, предусмотренных в решении Думы Михайловского муниципального района о бюджете Михайловского муниципального района для финансирования обязательств Михайловского муниципального района по концессионному соглашению или в связи с ним не является основанием для изменения или прекращения действия обязательств концедента по концессионному соглашению, равно как и для освобождения от ответственности за их ненадлежащее исполнение.

1. **Иные условия**

Иные (в том числе дополнительные) условия устанавливаются в концессионном соглашении.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Приложение № 1****к Условиям** |

**ОПИСАНИЕ,**

**в том числе технико-экономические показатели объекта концессионного соглашения**

Объектом концессионного соглашения является автомобильная дорога и объекты дорожного сервиса, обладающие следующими характеристиками:

1. **Автомобильная дорога**
	1. Подъездная автомобильная дорога должна иметь следующие характеристики:
		1. категория: IV;
		2. тип покрытия: асфальтобетонное;
		3. общая протяженность: 900 метров;
		4. количество полос движения: 2;
		5. ширина одной полосы движения: 3 м.
	2. Внутриплощадочная автомобильная дорога должна иметь следующие характеристики:
		1. категория: IV;
		2. тип покрытия: асфальтобетонное;
		3. общая протяженность: 2000 метров;
		4. количество полос движения: 2;
		5. ширина одной полосы движения: 3 м.
	3. Точные технико-экономические показатели создаваемой автомобильной дороги определяются в дополнительном соглашении к концессионному соглашению на основании данных проектной документации после ее разработки концессионером на основании согласованного концессионером и концедентом технического задания на проектирование автомобильной дороги.
2. **Стоянка для аграрной техники**
	1. Стоянка для аграрной техники должна иметь следующие характеристики:
		1. общая площадь: 15000 кв.м.;
		2. количество м/мест: 170;
		3. тип: открытая.
	2. Точные технико-экономические показатели создаваемой стоянки для аграрной техники определяются в дополнительном соглашении к концессионному соглашению на основании данных проектной документации после ее разработки концессионером.
3. **Стоянка для крупнотоннажного автомобильного транспорта**
	1. Стоянка для крупнотоннажного автомобильного транспорта должна иметь следующие характеристики:
		1. общая площадь: 17500 кв.м;
		2. количество м/мест: 170;
		3. тип: открытая.
	2. Точные технико-экономические показатели создаваемой стоянки для крупнотоннажного автомобильного транспорта определяются в дополнительном соглашении к концессионному соглашению на основании данных проектной документации после ее разработки концессионером.
4. **Стоянка для малотоннажного и легкового автомобильного транспорта**
	1. Стоянка для малотоннажногои легковогоавтомобильного транспорта должна иметь следующие характеристики:
		1. общая площадь: 17500 кв.м.;
		2. количество м/мест: 550;
		3. тип: открытая.
	2. Точные технико-экономические показатели создаваемой стоянки для малотоннажногои легкового автомобильного транспорта определяются в дополнительном соглашении к концессионному соглашению на основании данных проектной документации после ее разработки концессионером.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Приложение № 2****к Условиям** |

**ПЕРЕЧЕНЬ
объектов недвижимого имущества, не входящих в состав объекта концессионного соглашения, на создание которых предоставляется согласие концедента**

1. Концедент настоящим предоставляет концессионеру свое согласие на создание на земельном участке, предоставляемом концессионеру, следующих объектов недвижимого имущества, не входящих в состав объекта концессионного соглашения:
	1. автозаправочная станция (АЗС) не менее чем на250 заправок в сутки;
	2. железнодорожный тупик с одной железнодорожной веткой протяженностью 300 м.;
	3. здание гостиницы на 150 человек;
	4. склад сухого хранения общей площадью 20000 кв.м.;
	5. склад с холодильными камерами общей площадью 8100 кв.м;
	6. два овощехранилища общей площадью по 8100 кв.м;
	7. база потребкооперации по сбору, переработке и подготовки к транспортировкидикоросов;
	8. общежитие для временного/вахтового размещения работников агропромышленного парка (в том числе резидентов агропромышленного парка) на 300 человек;
	9. учебно-производственный комплекс общей площадью 1200 кв.м.
2. Условиями концессионного соглашения может быть определен дополнительный перечень или изменен установленный в настоящем приложении № 2 к Условиям перечень объектов недвижимого имущества, не входящих в состав объекта концессионного соглашения, на создание которого предоставляется согласие концедента.
3. Дополнительные условия и описание объектов недвижимого имущества, не входящих в состав объекта концессионного соглашения, на создание которых предоставляется согласие концедента в соответствии с условиями концессионного соглашения, определяются в дополнительном соглашении к концессионному соглашению на основании данных проектной документации после ее разработки концессионером.