

Основные условия концессионного соглашения в сфере социального обслуживания граждан (дома престарелых)

Если прямо не указано иное, все термины и определения, используемые в настоящих условиях, употребляются в смысле, определенном рекомендуемой формой концессионного соглашения.

Обязательные условия концессионного соглашения и приложений к нему		
1	Концессионное соглашение (КС)	Концессионное соглашение в отношении объекта социального обслуживания граждан (дома престарелых) между Концедентом и Концессионером.
2	Концедент	Субъект Российской Федерации, в ведении которого находится имущество, передаваемое Концессионеру по КС в целях реконструкции, и (или) земельный участок, на котором должен быть создан Объект КС.
3	Концессионер	В соответствии с ПФКС.
4	Предмет КС	Предметом КС является: <ul style="list-style-type: none">• создание и (или) реконструкция Концессионером за свой счет Объекта КС, право собственности на который будет принадлежать Концеденту, и• осуществление социального обслуживания граждан с использованием Объекта КС.
5	Объект КС (Объект)	Объект социального обслуживания граждан – дом престарелых (недвижимое имущество и движимое имущество, технологически связанные между собой), подлежащий созданию и (или) реконструкции и предназначенный для осуществления Концессионером социального обслуживания граждан на условиях, установленных в КС. Объект должен располагаться на территории одного субъекта РФ. В отношении Объекта не должны действовать установленные законом ограничения для его передачи в концессию.
6	Заверения Концедента	В соответствии со статьей 431.2 Гражданского кодекса РФ Концедент дает Концессионеру среди прочих следующие заверения: <ul style="list-style-type: none">• Концедент обладает полномочиями для заключения и исполнения КС;• Концедент является собственником Объекта, подлежащего реконструкции (если Объект подлежит реконструкции); Объект (если Объект подлежит реконструкции) свободен от прав третьих лиц и иных обременений, за исключением прав владения и пользования Концессионера;• КС устанавливает обязательства Концедента, которые являются действительными и подлежащими принудительному исполнению в случае их неисполнения в

Обязательные условия концессионного соглашения и приложений к нему		
		<p>порядке, предусмотренном КС и Законодательством;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Концедент принимает на себя финансовые обязательства по КС в полном соответствии с требованиями бюджетного законодательства РФ, все нормативные правовые акты, необходимые для действительности финансовых обязательств Концедента по КС, приняты на момент вступления КС в силу и (или) будут своевременно приняты или изменены Концедентом в будущем для обеспечения действительности финансовых обязательств Концедента, которые возникнут у Концедента в соответствии с КС в течение Срока; • выполнение Концедентом своих обязательств в соответствии с КС, исполнение Концедентом сделок с его участием, предусмотренных в КС, не противоречит ни Законодательству, ни условиям договоров, соглашений, стороной которых является Концедент, и (или) действие которых касается Концедента, а также не приводит к их нарушению и не является нарушением обязательств по ним; • вся предоставленная Концедентом информация была на момент ее предоставления достоверной, полной и точной во всех существенных отношениях, включая характеристики и описание Земельного участка • заключение и исполнение Концедентом КС и иных Договоров по проекту не противоречит Законодательству.
7	Обязательства Концедента	<p>КС должно включать следующие минимально необходимые обязательства Концедента:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предоставить Концессионеру Земельный участок, необходимый для осуществления Концессионером создания, реконструкции (если применимо) и эксплуатации Объекта КС в соответствии с требованиями законодательства и условиями КС; • Заключить с Концессионером Договор аренды земельного участка в соответствии с требованиями законодательства; • В целях проведения инженерных изысканий обеспечить предоставление Концессионеру права на использование земельного участка, свободного от прав третьих лиц, в порядке, установленном в статье 39.34 Земельного кодекса РФ; • Согласовать Проектную документацию, подготовленную Концессионером для реализации проекта в соответствии с требованиями законодательства;

Обязательные условия концессионного соглашения и приложений к нему

- Оказать содействие Концессионеру при подключении Объекта КС ко всем сетям инженерно-технического обеспечения, включая, но, не ограничиваясь, к сетям электроснабжения, связи, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения;
- Принять на себя часть расходов на создание Объекта КС в размере расходов на Подготовку территории строительства, превышающих [] рублей (включая НДС)
- Осуществлять приемку Объекта КС у Концессионера в период передачи в соответствии с условиями КС (в т.ч. поэтапно), подписывать акты приема-передачи;
- Оказать содействие Концессионеру при постановке созданного и (или) реконструированного (если применимо) Объекта КС (включая отдельные элементы) на кадастровый учет, при государственной регистрации прав на Объект КС, в получении разрешения на ввод Объекта КС (включая отдельные элементы) в Эксплуатацию, а также в получении иных необходимых разрешений, включая предоставление Концессионеру необходимых со стороны Концедента документов;
- Предоставление Концессионеру прав владения и пользования Объектом;
- Принятие всех разрешенных Законодательством мер, необходимых для обеспечения прав Концессионера, защиты его интересов при осуществлении деятельности по реализации КС;
- Осуществлять выплату Компенсации части стоимости социальных услуг за предоставленные Концессионером социальные услуги в соответствии с индивидуальной программой предоставления социальных услуг в порядке, установленном законодательством;
- Осуществлять выплату Субсидии на возмещение недополученных доходов в случае простоя коек в соответствии с условиями Платежного Механизма, обозначенными ниже;
- Осуществить выплату Субсидии на возмещение недополученных доходов в случае утверждения органом власти Подушевых нормативов финансирования на соответствующий финансовый год в размере ниже Подушевых нормативов финансирования, действовавших на дату подписания КС, с учетом фактического среднегодового накопленного ИПЦ в соответствии с условиями Платежного Механизма, обозначенными ниже;

Обязательные условия концессионного соглашения и приложений к нему		
		<ul style="list-style-type: none"> • Подписать Прямое соглашение между Концедентом, Концессионером и Банком в соответствии с основными условиями Прямого соглашения, указанными ниже; • Оказывать содействие Концессионеру при осуществлении им в соответствии с законодательством информирования получателей социальных услуг и иных граждан об осуществлении социального обслуживания; • До заключения с Финансирующей организацией Соглашений о финансировании Концедент обязан согласовывать с Концессионером следующие Основные условия финансирования: <ul style="list-style-type: none"> • максимальная сумма кредита (кредитной линии); • срок кредита; • период доступности и график выборки (если применимо); • график погашения основного долга; • применяемые процентные ставки, порядок их начисления и сроки выплаты; • применяемые комиссии, штрафные санкции, а также иные виды платежей в случае ненадлежащего исполнения обязательств Концессионером и (или) в случае досрочного погашения долга по Соглашениям о финансировании); • порядок увеличения процентных ставок и/или комиссий; • требуемые виды обеспечения обязательств Концессионера по Соглашениям о финансировании; • перечень оснований, дающих право Финансирующей организации требовать досрочного исполнения Концессионером своих обязательств по Соглашению о финансировании. • Не позднее [***] соответствующего года предоставить Концессионеру заверенную Концедентом выписку из нормативного правового акта Концедента о бюджете, подтверждающую закрепление в расходных статьях бюджета сумм, предусмотренных на выплату компенсации поставщикам социальных услуг. • В связи с прекращением КС принять Объект КС от Концессионера в соответствии с условиями КС.
8	Обязательства	КС должно включать следующие минимально необходимые

Обязательные условия концессионного соглашения и приложений к нему		
	Концессионера	<p>обязательства Концессионера:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Разработать Проектную документацию¹; • Обеспечить осуществление инженерных изысканий и осуществить Проектирование, получить Заключение государственной экспертизы в отношении Проектной документации⁴; • Осуществить мероприятия по подготовке территории строительства, если иное не предусмотрено КС⁴; • Получить все Разрешения, необходимые для создания объекта КС⁴; • Осуществить создание и (или) реконструкцию (если применимо) Объекта КС и приступить к его эксплуатации в сроки, определенные в КС; • Осуществить за свой счет государственную регистрацию и ввод Объекта КС в Эксплуатацию; • Осуществить в соответствии с Законодательством и Проектной Документацией действия, направленные на подключение (технологическое присоединение) Объекта КС к сетям инженерно-технического обеспечения, включая тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения; • Осуществлять Эксплуатацию Объекта КС в целях, порядке и сроки, которые установлены в КС, в соответствии с требованиями Законодательства, требованиями КС, и не прекращать (не приостанавливать) Эксплуатацию Объекта КС без согласия Концедента, за исключением случаев, установленных в законодательстве, в частности обеспечить возможность предоставления социальных услуг получателям социальных услуг, имеющим индивидуальную программу предоставления социальных услуг, в объеме койко-мест, определенном в КС; • Поддерживать Объект КС в исправном состоянии, проводить за свой счет текущий ремонт и капитальный ремонт Объекта КС, нести расходы на содержание Объекта КС в порядке и сроки, установленные КС, Законодательством и регламентом по техническому обслуживанию и ремонту; • Заключить с ресурсоснабжающими организациями

¹ Если это обязательство Концессионера предусмотрено проектом концессионного соглашения или документацией о его заключении.

Обязательные условия концессионного соглашения и приложений к нему

договоры поставки энергетических ресурсов, потребляемых при исполнении КС, а также оплачивать указанные энергетические ресурсы в соответствии требованиями законодательства;

- Осуществить в полном объеме инвестиции в проектирование, строительство, реконструкцию (если применимо) и эксплуатацию Объекта КС в соответствии с условиями КС;
- Вносить Концеденту концессионную плату в форме, порядке и сроки, определенные в КС;
- Предоставить Концеденту Обеспечение в соответствии с КС;
- Заключить договор(-ы) страхования Объекта КС и предоставить необходимое страховое покрытие в соответствии с условиями КС;
- Предоставить Концеденту акты приемки-передачи и иные предусмотренные КС и законодательством документы в рамках приемки работ по КС;
- Осуществить передачу (возврат) Объекта КС Концеденту при прекращении КС
- До заключения с Финансирующей организацией Соглашений о финансировании Концессионер обязан согласовывать с Концедентом следующие Основные условия финансирования:
 - максимальная сумма кредита (кредитной линии);
 - срок кредита;
 - период доступности и график выборки (если применимо);
 - график погашения основного долга;
 - применяемые процентные ставки, порядок их начисления и сроки выплаты;
 - применяемые комиссии, штрафные санкции, а также иные виды платежей в случае ненадлежащего исполнения обязательств Концессионером и (или) в случае досрочного погашения долга по Соглашениям о финансировании);
 - порядок увеличения процентных ставок и/или комиссий;
 - требуемые виды обеспечения обязательств Концессионера по Соглашениям о финансировании;

Обязательные условия концессионного соглашения и приложений к нему		
		<ul style="list-style-type: none"> • перечень оснований, дающих право Финансирующей организации требовать досрочного исполнения Концессионером своих обязательств по Соглашению о финансировании.
9	Особые обстоятельства	<p>Особым обстоятельством является любое из следующих обстоятельств, наступившее после даты заключения КС не по вине Концессионера и привлеченных им третьих лиц при условии выполнения критериев, указанных ниже:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Изменение Законодательства, включая нормативные правовые акты в сфере оказания социальных услуг потребителям² социальных услуг, ухудшающее положение Концессионера таким образом, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении КС; 2. Нарушение Концедентом гарантий и заверений согласно КС, а также своих обязательств по предоставлению Земельного участка, в том числе: <ol style="list-style-type: none"> (а) непредоставление Земельного участка по причинам, не связанным с действием (бездействием) Концессионера, в срок, указанный в КС. (б) наличие прав третьих лиц, ограничений и (или) обременений в отношении Земельного участка или прав Концедента на Земельный участок, не указанных в подписанном Концессионером Договоре аренды Земельного участка; (в) предоставление Земельного участка, на котором невозможно создание, реконструкция (если применимо) и (или) Эксплуатация Объекта КС; (г) Земельный участок не отвечает требованиям, установленным в КС либо Договоре аренды Земельного участка; (д) отказ в государственной регистрации Договора аренды Земельного участка или задержка в государственной регистрации Договора аренды Земельного участка на срок более 30 (тридцать) Календарных дней; (е) прекращение по обстоятельствам, не зависящим от Концессионера, Договора аренды Земельного

² Потребитель социальных услуг – то же, что и получатель социальных услуг в смысле Федерального закона от 28 декабря 2013 года N 442-ФЗ "Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации"

Обязательные условия концессионного соглашения и приложений к нему

		<p>участка, или иных прав на Земельный участок, предоставленных Концессионеру.</p> <ol style="list-style-type: none">3. Невозможность доступа или возникновение ограничений в отношении доступа Концессионера и (или) привлеченных им третьих лиц, на Объект КС и (или) Земельный Участок;4. Действия (бездействие) какого-либо органа государственной власти или органа местного самоуправления, в том числе (но не исключительно), влекущие ограничение или прекращение прав владения и (или) пользования Объектом КС, в результате которых Концессионер (а равно привлеченные им третьи лица) не может исполнять свои обязательства по КС;5. Необоснованный отказ ресурсоснабжающих организаций или нарушение предусмотренного законодательством срока выдачи Концессионеру технических условий подключения (технологического присоединения) Объекта КС к сетям водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения на срок более чем на 30 (тридцать) календарных дней;6. Обнаружение на Земельном Участке объектов археологического наследия, опасных веществ (включая обнаружение в почве и в грунтовых водах), непредусмотренных исходной документацией инженерных сетей и коммуникаций, а также выявление Концессионером несоответствия строительного грунта Земельного участка целям создания Объекта КС, либо любых иных обстоятельств в отношении проекта, препятствующих его реализации, ведущих к Дополнительным расходам Концессионера и (или) к необходимости проведения каких-либо работ, о необходимости которых Концессионер не имел возможности знать до подготовки проектно-сметной документации, либо работ, сведения о которых отсутствовали в согласованной Концедентом проектно-сметной документации;7. Отказ антимонопольного органа в изменении КС или неполучение согласия антимонопольного органа на изменение КС в случаях, когда такое согласие требуется в соответствии с законодательством, включая отказ антимонопольного органа в рассмотрении такого заявления, при условии, что соответствующие изменения необходимы для исполнения Концессионером своих обязательств по КС;8. Отказ Концедента от изменения КС или неполучение
--	--	---

Обязательные условия концессионного соглашения и приложений к нему

		<p>Концессионером от Концедента согласия на изменение КС, если в соответствии с условиями КС и (или) законодательством Концессионер вправе требовать изменения КС, в том числе при наступлении особых обстоятельств, указанных в настоящем пункте;</p> <ol style="list-style-type: none">9. Отсутствие градостроительной документации, необходимой для исполнения Концессионером его обязательств по КС и (или) непередача ее Концессионеру;10. Задержка ввода в эксплуатацию Объекта КС, вызванная задержками Строительства, произошедшими не по вине Концессионера и привлеченных Концессионером лиц;11. Задержка регистрации права собственности Концедента и (или) права владения и пользования Концессионера на объект соглашения свыше 30 календарных дней;12. Санкции, эмбарго, экспортные ограничения и (или) иные меры политического характера;13. Невыдача или нарушение срока выдачи необходимых лицензий и разрешений при условии, что Концессионер (или привлеченное им третье лицо) выполнил все необходимые с его стороны действия согласно КС и действующему законодательству для их получения, включая: заключение экспертизы в отношении проектной документации; разрешение на строительство объектов в составе Объекта КС; разрешение на ввод в эксплуатацию; санитарно-эпидемиологическое заключение на имущество в составе Объекта КС; иное;14. Невозможность начать или продолжать эксплуатацию Объекта КС в срок и (или) на условиях, установленных КС, в связи с установлением и (или) наличием законодательных препятствий к осуществлению эксплуатации, в том числе непринятие иных правовых актов и (или) решений органов власти, необходимых для осуществления эксплуатации Концессионером или Оператором;15. Необоснованный отказ ресурсоснабжающих организаций в поставке электроэнергии или предоставлении других коммунальных услуг, необходимых для исполнения Концессионером своих обязанностей по КС, сроком, превышающим 7 (семь) календарных дней, в отсутствие виновных действий со стороны Концессионера либо Лиц, относящихся к Концессионеру;
--	--	--

Обязательные условия концессионного соглашения и приложений к нему

16. Неисполнение Концедентом обязательств по выплате какого-либо из платежей в пользу Концессионера, предусмотренных КС, включая Компенсацию стоимости социальных услуг гражданам с Индивидуальной программой предоставления социальных услуг, Субсидии на возмещение недополученных доходов в случае простоя коек, а также Субсидии на возмещение недополученных доходов в случае утверждения органом власти Подушевых нормативов финансирования в размере ниже тех, которые действовали на дату подписания КС, с учетом фактического среднегодового накопленного ИПЦ, на любой стадии соглашения в течение более чем 30 календарных дней, при условии, что Концессионер надлежащим образом выполнил условия выплат, предусмотренные КС.
17. Повышение в одностороннем порядке арендной платы по любому из Договоров аренды земельных участков:
 - (i) более чем на 20 (двадцать) процентов от установленного при заключении Договора аренды земельного участка размера арендной платы в течение 1 (одного) года действия Договора аренды земельного участка, или
 - (ii) более чем на 100 (сто) процентов от установленного при заключении Договора аренды земельного участка размера арендной платы в течение любого периода времени после заключения Договора аренды земельного участка.
18. Непринятие нормативного правового акта, регламентирующего порядок предоставления субсидий Концессионеру в целях выплаты Субсидий на возмещение недополученных доходов или возмещения Дополнительных расходов и(или) незаключение между Концессионером и уполномоченным органом исполнительной власти Концедента соглашения о предоставлении такой Субсидии, если принятие такого нормативного правового акта или заключение соглашения требуется в соответствии с Законодательством для осуществления таких выплат;
19. Несогласование Концедентом Основных условий финансирования в порядке и сроки, устанавливаемые в КС;
20. Признание недействительными положений Концессионного соглашения в части каких-либо прав и

Обязательные условия концессионного соглашения и приложений к нему

(или) обязанностей Сторон;

21. Акции протеста, проведение которых затрагивает права и (или) влияет на возможность исполнения Концессионером обязательств по Концессионному соглашению;
22. Иные, помимо перечисленных в рекомендуемой форме КС в соответствии с Приложением №4 к настоящему Решению, обстоятельства (по усмотрению Сторон).

Критерии для применения последствий наступления Особых обстоятельств:

1. наступление таких обстоятельств не связано с действиями/бездействием Концессионера и
2. препятствует завершению создания или эксплуатации Объекта КС в указанные в КС сроки и (или)
3. наступление таких обстоятельств повлекло или повлечет Дополнительные расходы Концессионера.

Действия Концессионера и Концедента при наступлении Особых обстоятельств:

1. Если наступление Особого обстоятельства прямо повлекло или повлечет обоснованные, разумные и документально подтвержденные Дополнительные расходы, Стороны обязаны внести изменения в КС в соответствии с процедурой, закреплённой в конкретном КС, с целью возмещения Концессионеру понесенных им Дополнительных расходов в порядке, установленном условиями КС. При этом невнесение изменений в КС не влечет освобождение Концедента от обязанности возмещения Концессионеру Дополнительных расходов, возникших вследствие наступления Особого обстоятельства;

2. Если Концессионер не может осуществить исполнение обязательств, предусмотренных КС, в установленных объемах и (или) сроки, указанные сроки подлежат продлению на такой срок, который является справедливым и разумным для устранения причин и последствий возникшего особого обстоятельства (который в любом случае не может быть менее срока задержки исполнения Концессионером обязательства по КС, вызванной действием особого обстоятельства), при этом все соответствующие специальные сроки, а также, срок действия КС соразмерно продлеваются;

3. Если за неисполнение и (или) выполнение Концессионером обязательств не в полном объеме и (или) с нарушением сроков предусмотрено начисление Концедентом Концессионеру неустоек, пеней, штрафов, возмещения убытков, Концедент не вправе начислять такие неустойки, пени, штрафы и (или) требовать возмещения убытков;

4. Если обстоятельство одновременно является

Обязательные условия концессионного соглашения и приложений к нему		
		<p>Особым обстоятельством и Обстоятельством непреодолимой силы, в его отношении применяются положения об Особых обстоятельствах.</p> <p>5. Концедент несет обязанность по компенсации Дополнительных расходов только в случае, если в течение срока действия Концессионного соглашения был превышен Критерий существенности (в совокупности по всем Особым Обстоятельствам).</p>
10	Дополнитель-ные расходы	<p>Означает любые расходы, издержки, а также ущерб, фактически понесенные Концессионером в результате наступления Особых обстоятельств и (или) Обстоятельств непреодолимой силы, включая (но не ограничиваясь) также компенсируемые операционные расходы, выплаты процентов, комиссий, дополнительные расходы Концессионера на обслуживание Заемных Инвестиций, дополнительные расходы Концессионера на обслуживание Собственных инвестиций, иные дополнительные выплаты, связанные с привлечением дополнительных средств, любые дополнительные выплаты налогов и других обязательных платежей, в том числе в бюджет, дополнительные расходы Концессионера по каким-либо договорам с третьими лицами и (или) в связи с исками третьих лиц, связанными с обязательствами Концессионера по Созданию Объекта КС и по Эксплуатации Объекта КС.</p>
11	Обстоятельства непреодолимой силы	<p>Означает любое чрезвычайное, непредотвратимое и иное обстоятельство вне разумного контроля Концедента или Концессионера, препятствующее полному или частичному исполнению Стороной, затронутой действием Обстоятельства непреодолимой силы, своих обязательств по КС. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Сторон, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, услуг, отсутствие у Сторон необходимых денежных средств.</p>
12	Недополучен-ные доходы	<p>Доходы, недополученные Концессионером в результате простоя коек и (или) снижения Подушевого норматива финансирования, как определено в Платежном механизме.</p>
13	Субсидии на возмещение недополученных доходов	<p>Обозначает субсидии, выплачиваемые Концессионеру в соответствии со статьей 78 Бюджетного кодекса РФ в целях возмещения Недополученных доходов в случае простоя коек или снижения Подушевого норматива финансирования, как определено в Платежном механизме.</p>
14	Базовое законодательство в сфере оказания социального обслуживания	<ol style="list-style-type: none"> 1) Федеральный закон от 28 декабря 2013 года N 442-ФЗ "Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации"; 2) Соответствующие нормативно-правовые акты субъекта РФ, регулирующие порядок предоставления компенсации поставщику социальных услуг; 3) Распоряжение об утверждении подушевых нормативов финансирования социальных услуг на 201X год рассматриваемого субъекта РФ;

Обязательные условия концессионного соглашения и приложений к нему		
		<p>4) Закон о социальном обслуживании населения в рассматриваемом субъекте РФ;</p> <p>5) Расчет потребности субъекта РФ в развитии сети организаций социального обслуживания в соответствии с Приказом №934н от 24.11.2014 Министерства труда и социальной защиты РФ;</p> <p>6) Иные документы субъекта РФ в сфере предоставления услуг социального обслуживания.</p>
15	Срок действия КС	<p>Условиями КС должны быть четко определены следующие сроки:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Срок разработки Проектной документации; 2. Срок согласования Концедентом Проектной документации; 3. Срок действия КС; 4. Срок передачи Концессионеру Земельного участка; 5. Срок заключения договора аренды Земельного участка; 6. Срок передачи Концедентом Концессионеру Объекта КС на условиях владения и пользования; 7. Срок инвестиционной фазы Проекта (срок создания и (или) реконструкции Объекта КС и ввода в Эксплуатацию); 8. Срок эксплуатационной фазы Проекта; 9. Срок передачи (возврата) Концессионером Объекта Соглашения Концеденту.
16	Концессионная плата	<p>Плата, выплачиваемая Концессионером Концеденту в соответствии со статьей 7 115-ФЗ «О концессионных соглашениях».</p>
17	Страхование Объекта КС	<p>В соответствии с условиями КС Концессионер обязан застраховать риск гибели или повреждения Объекта КС в соответствии с требованиями КС, а также риски, страхование которых для Концессионера обязательно в соответствии с Законодательством.</p> <p>Концессионер обязан предоставить Концеденту документальное подтверждение получения необходимого страхового покрытия.</p> <p>Документальное подтверждение наличия у Концессионера необходимого страхового покрытия на каждый год действия КС должно предоставляться Концессионером Концеденту.</p> <p>Бенефициаром (выгодоприобретателем) по договорам страхования выступает Концессионер, если иное не предусмотрено Законодательством.</p>
18	Платежный механизм	<p>Схема работы Платежного механизма и источники возврата инвестиций Концессионера представлены в Приложении №1 к основным условиям концессионного соглашения в сфере социального обслуживания граждан (дома престарелых).</p> <p>Условиями КС должен быть предусмотрен платежный</p>

Обязательные условия концессионного соглашения и приложений к нему

механизм, при котором доходы Концессионера состоят из следующих компонентов:

- 1) Доходы от оказания гражданам социальных услуг, предусмотренных Индивидуальной программой предоставления социальных услуг, которые формируются по формуле:

$A + B$, где

A - Часть тарифа, оплачиваемого потребителем услуги (не более 75% от среднедушевого дохода)

B - Компенсация стоимости социальных услуг гражданам с Индивидуальной программой предоставления социальных услуг, определенная на основании соответствующего нормативно-правового акта субъекта РФ, принятого в соответствии с требованиями действующего законодательства;

Компенсация стоимости социальных услуг выплачивается в порядке и в сроки, установленные соответствующим нормативно-правовым актом субъекта РФ, принятым в соответствии с требованиями действующего законодательства. При этом выплаты компенсации должны происходить не реже, чем ежеквартально.

- 2) Доходы от оказания услуг пациентам на коммерческой основе (в случае, если койко-места не заняты гражданами с Индивидуальной программой предоставления социальных услуг и на них размещены коммерческие пациенты) и (или) доходы от платных услуг гражданам с Индивидуальной программой предоставления социальных услуг или коммерческим пациентам);
- 3) Субсидия от Концедента на возмещение недополученных доходов Концессионера в случае простоя коек в каждом отчетном периоде при условии, что на них не были размещены коммерческие пациенты;
- 4) Субсидия от Концедента на возмещение недополученных доходов Концессионера в случае утверждения органом власти Подушевых нормативов финансирования на соответствующий финансовый год в соответствии с порядком, установленным Законодательством, в размере ниже Подушевых нормативов финансирования, действующих на дату подписания КС, с учетом фактического среднегодового накопленного ИПЦ;
- 5) Компенсация от Концедента Дополнительных расходов при наступлении Особых обстоятельств на основании фактических расходов, понесенных Концессионером.

Обязательные условия концессионного соглашения и приложений к нему		
19	Индивидуальная программа предоставления социальных услуг	Обозначает документ, в котором указаны форма социального обслуживания, виды, объем, периодичность, условия, сроки предоставления Социальных услуг, перечень рекомендуемых поставщиков Социальных услуг, а также мероприятия по социальному сопровождению, осуществляемые в соответствии со статьей 22 Федерального закона о социальном обслуживании.
20	Подушевой норматив финансирования	Обозначает подушевой норматив финансирования, величина которого утверждается органом власти в соответствии с порядком, установленным в Законодательстве. Подушевой норматив финансирования используется для расчета Компенсации стоимости социальных услуг, предусмотренных в Платежном механизме. Базовое значение подушевого норматива финансирования i-й социальной услуги определяется нормативно-правовым актом субъекта РФ ежегодно в руб. за единицу услуги.
21	Требования к Оператору	<p>Для целей осуществления социального обслуживания на условиях и в порядке, определенных в КС и Законодательстве Концессионер вправе по согласованию с Концедентом привлечь Оператора.</p> <p>Концессионер также вправе привлекать иных третьих лиц, кроме Оператора, для осуществления Эксплуатации, если иное не предусмотрено Законодательством.</p> <p>При этом Концессионер несет ответственность перед Концедентом за действия и (или) бездействие Оператора и привлеченных Концессионером иных третьих лиц как за свои собственные.</p> <p>Концессионер или привлекаемый им Оператор (если Оператор привлечен Концессионером в целях осуществления социального обслуживания) должен отвечать следующим требованиям, включая, но не ограничиваясь (перечень требований может быть дополнен Концедентом):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Наличие государственной регистрации в качестве юридического лица, отсутствие ограничения или лишения правоспособности.; 2) Непроведение ликвидации юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о признании юридического лица несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства; 3) Неприостановление деятельности в порядке, установленном кодексом РФ об административных правонарушениях. Отсутствие ареста по решению суда, административного органа на имущество в части, необходимой для выполнения обязательств по договору;

Обязательные условия концессионного соглашения и приложений к нему		
		4) Включение в реестр поставщиков социальных услуг субъекта РФ.
22	Компенсация при прекращении	<p>Условиями КС должен быть предусмотрен механизм расчета компенсации затрат Концессионера при прекращении в зависимости от оснований прекращения (на основании судебного решения по требованию одной из сторон в случае существенного нарушения другой стороной условий КС; по соглашению сторон).</p> <p>Основания для выплаты Компенсации при прекращении и порядок расчета суммы Компенсации при прекращении определяются Концессионным соглашением и Прямым соглашением. КС должно предусматривать, что для изменения КС в части положений о составе Компенсации при прекращении и порядке согласования расчета Компенсации при прекращении необходимо согласие Кредитора (и в этой части КС является договором в пользу третьего лица).</p> <p>В Прямом соглашении может содержаться более детальный порядок выплаты Компенсации при прекращении.</p> <p>В состав Компенсации при прекращении в зависимости от основания прекращения могут включаться следующие суммы:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Сумма задолженности перед Банком; • Сумма возмещаемых собственных инвестиций без учета доходности Концессионера • Сумма возмещаемых собственных инвестиций с учетом доходности Концессионера • Расходы на прекращение. <p>Концедент не вправе осуществлять зачет обязательств по уплате Компенсации при прекращении против обязательств по уплате любых сумм, подлежащих уплате в пользу Концедента.</p> <p>В КС стороны должны подтвердить, что ни компенсация при прекращении, ни какие-либо ее части не являются неустойкой и не подлежат какому-либо уменьшению, в том числе в соответствии со статьей 333 Гражданского кодекса РФ.</p> <p>В случае если какая-либо сумма, подлежащая уплате Концедентом в составе Компенсации при прекращении, облагается НДС, Концедент обязуется уплатить Концессионеру такую дополнительную сумму.</p> <p>Вне зависимости от оснований прекращения КС в размер суммы Компенсации при прекращении должна быть включена в полном объеме сумма задолженности Концессионера перед</p>

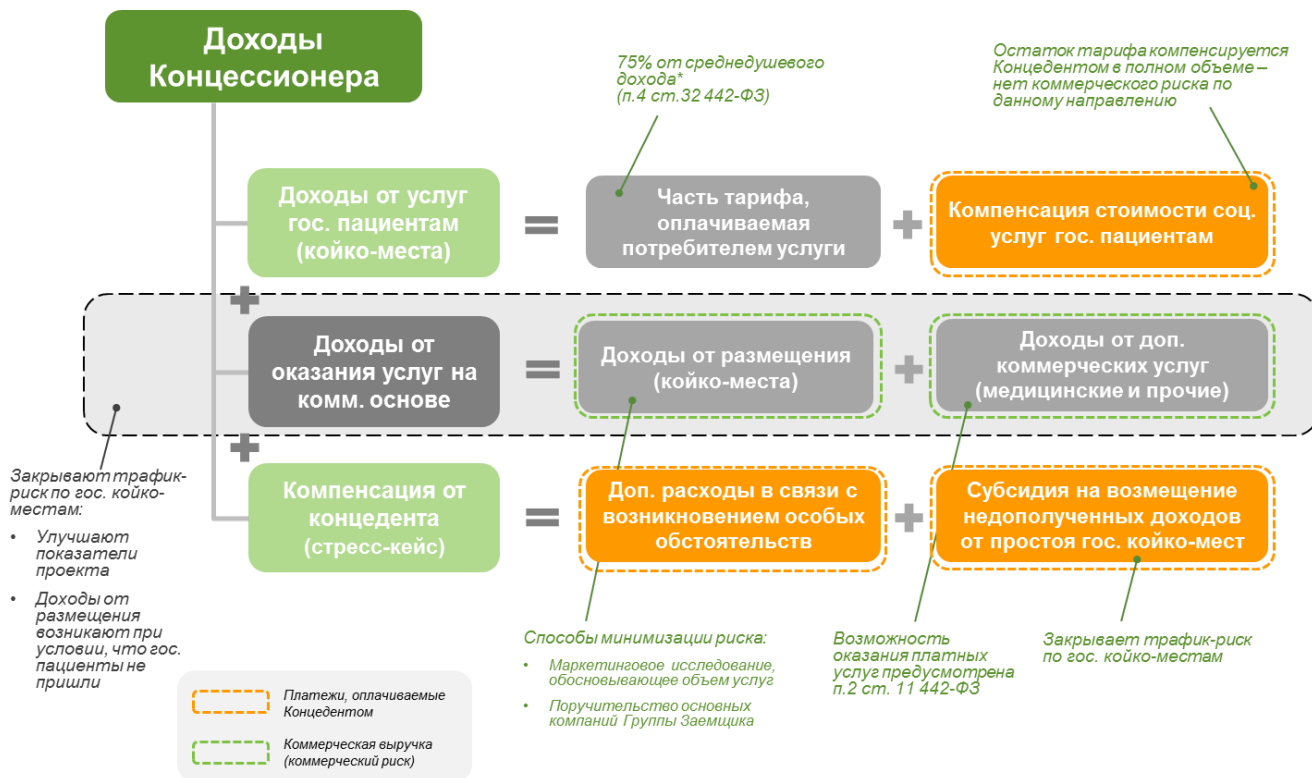
Обязательные условия концессионного соглашения и приложений к нему		
		<p>Банком на дату прекращения КС.</p> <p>С даты прекращения КС до даты фактической выплаты Компенсации при прекращении на невыплаченную сумму должны начисляться проценты.</p> <p>Если фактическая выплата Компенсации при прекращении произошла в течение 180 дней, то проценты начисляются по ставке ключевая ставка Банка России плюс маржа (размер маржи определяется кредитующим подразделением).</p> <p>Если фактическая выплата Компенсации при прекращении произошла на 181 день или позже, то проценты начисляются по ставке ключевая ставка Банка России плюс маржа, увеличенная в [] раза.</p> <p>В любом случае размер Компенсации при прекращении должен быть не менее расходов Концессионера на создание и (или) реконструкцию Объекта КС за вычетом возмещенных ему на дату прекращения КС расходов при условии того, что выборка кредита в соответствующих частях осуществляется по итогам подписания Концедентом соответствующих актов приема-передачи выполненных работ (включая, но не ограничиваясь, формами КС-2, КС-3).</p>
23	Прямое соглашение (ПС)	<p>Заключается в виде отдельного договора между Концедентом, Концессионером и Банком после заключения кредитно-обеспечительной документации (далее – КОД) и до выдачи кредитных средств.</p> <p>В тексте КС должны быть в обязательном порядке отражены следующие основные условия Прямого соглашения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Обязательства по информированию Банка о возникновении нештатных сценариев развития Проекта (в том числе – нарушений со стороны Концессионера); • Процедуру замещения Концессионера по требованию Банка, включая обязательство Концедента воздержаться от расторжения КС, а также обязательство Концедента в отношении нового концессионера не начислять штрафные санкции до устранения новым концессионером нарушений в соответствии с согласованным сторонами планом устранения нарушений. • Обязательства Концедента по осуществлению выплаты Компенсации при прекращении КС на указанный Банком счет Концессионера (так называемый «прямой платеж»); • Порядок расчета размера Компенсации при прекращении КС в части задолженности перед Банком, а также условие о том, что сумма Компенсации при прекращении включает в полном объеме сумму задолженности Концессионера перед Банком, как

Обязательные условия концессионного соглашения и приложений к нему		
		<p>определено в КС;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Обязательства Концедента и (или) Концессионера расторгнуть КС по требованию Банка; • Прямое соглашение с Концедентом может содержать положения, в частности, связанные с расчетом и порядком уплаты Компенсации при прекращении, имеющие преимущественную силу над иными договорами с Концедентом в рамках Проекта, включая КС.
24	Эксплуатация Объекта КС	<p>Целью Эксплуатации является оказание социальных услуг потребителям социальных услуг (престарелым и инвалидам старшего возраста) Концессионером или привлеченными третьими лицами с использованием Объекта КС.</p> <p>В ходе Эксплуатации Концессионер обязуется также обеспечить содержание, обслуживание и ремонт помещений, входящих в состав Объекта КС на весь срок действия КС.</p> <p>Срок Эксплуатации Объекта КС начинается с даты ввода Объекта КС в Эксплуатацию и заканчивается при передаче Объекта КС Концеденту при прекращении КС.</p> <p>Для целей обеспечения надлежащей Эксплуатации объекта КС, условиями КС Концессионером должен быть разработан регламент по техническому обслуживанию и ремонту.</p>
25	Обязательные приложения к КС	<p>Следующие Приложения должны являться неотъемлемой частью КС:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Термины и определения; • Состав и описание Объекта КС; • Порядок расчета и выплаты платежей Концессионеру по Соглашению; • Финансирование; • Финансовая модель; • Описание и требования к земельным участкам; • Основные условия договора аренды Земельного участка; • Требования к Концессионеру (оператору); • Основные требования к Регламенту по техническому обслуживанию и ремонту; • Форма Уведомления о начале Эксплуатации; • Порядок и условия возмещения расходов при прекращении Соглашения; • Основные условия или форма прямого соглашения с Финансирующей организацией;

Обязательные условия концессионного соглашения и приложений к нему		
		<ul style="list-style-type: none"> • Требования к Отчетности (в том числе к финансовой, отчетности на стадии подготовки к строительству (реконструкции), на этапе строительства (реконструкции), на этапе эксплуатации); • Основные положения технического задания на проектирование; • Страхование Объекта КС; • Формы актов.

Приложение №1
к основным условиям концессионного соглашения в сфере социального обслуживания граждан (дома престарелых)

Схема работы Платежного механизма в концессионном соглашении в сфере оказания социальных услуг престарелым и инвалидам старшего возраста



* порядок расчета регламентируется Постановлением Правительства РФ от 18.10.2014 N 1075. «Об утверждении Правил определения среднедушевого дохода для предоставления социальных услуг бесплатно»