



ПРАВИТЕЛЬСТВО САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 25 марта 2020 г. № 136

г. Южно-Сахалинск

О принятии решения о реализации проекта государственно-частного партнерства по проектированию, созданию и техническому обслуживанию многофункционального культурного центра в г. Южно-Сахалинске

В целях реализации Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года», в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», постановлением Правительства РФ от 19.12.2015 № 1387 «О порядке направления публичному партнеру заявления о намерении участвовать в конкурсе на право заключения соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве», постановлением Правительства Сахалинской области от 17.04.2018 № 148 «Об утверждении Правил принятия решений о заключении от имени Сахалинской области соглашений о государственно-частном партнерстве и концессионных соглашений на срок, превышающий срок действия лимитов бюджетных обязательств», принимая во внимание заключение уполномоченного органа – агентства по стратегическим проектам и государственно-частному партнерству Сахалинской области об

эффективности проекта государственно-частного партнерства по проектированию, созданию и техническому обслуживанию многофункционального культурного центра в г. Южно-Сахалинске и его сравнительном преимуществе от 20.02.2020, Правительство Сахалинской области **п о с т а н о в л я е т :**

1. Принять решение о реализации проекта государственно-частного партнерства по проектированию, созданию и техническому обслуживанию многофункционального культурного центра в г. Южно-Сахалинске (далее – Проект) на основании предложения о реализации Проекта, поданного обществом с ограниченной ответственностью «Тридцатая концессионная компания».

2. Утвердить:

2.1. Цель реализации Проекта: развитие культурного потенциала области, обеспечивающего сохранение региональной самобытности и национальной идентичности, повышение конкурентоспособности, благосостояния и качества жизни населения, гармоничное развитие личности и укрепление единства российского общества через интеграцию культуры во все сферы общественного устройства и процессы социально-экономического развития Сахалинской области.

2.2. Задачу реализации Проекта: создание условий для развития концертной деятельности, в том числе в области академической музыки.

2.3. Перечень органов исполнительной власти Сахалинской области, выступающих на стороне публичного партнера, объем и состав исполняемых ими отдельных обязанностей публичного партнера (прилагается).

2.4. Существенные условия соглашения о государственно-частном партнерстве по проектированию, созданию и техническому обслуживанию многофункционального культурного центра в г. Южно-Сахалинске (далее – Соглашение) (прилагаются).

2.5. Установленный в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19.12.2015 № 1387 «О порядке направления

публичному партнеру заявления о намерении участвовать в конкурсе на право заключения соглашения о государственно-частном партнерстве, соглашения о муниципально-частном партнерстве» объем компенсации расходов лицу, которое подготовило предложение о реализации Проекта, на основании которого принято решение о реализации Проекта, лицом, выступающим с намерением участвовать в конкурсе на право заключения Соглашения, в случае заключения с ним Соглашения на условиях, предусмотренных настоящим постановлением: 64 813 288 рублей.

3. Установить, что полномочия и обязательства публичного партнера, включая полномочия по подписанию от имени Сахалинской области Соглашения, осуществляет агентство по стратегическим проектам и государственно-частному партнерству Сахалинской области.

4. Агентству по стратегическим проектам и государственно-частному партнерству Сахалинской области (Ломакин Е.А.):

4.1. В срок, не превышающий десяти дней со дня принятия настоящего постановления, разместить на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (www.torgi.gov.ru), и на официальном сайте агентства по стратегическим проектам и государственно-частному партнерству Сахалинской области настоящее постановление в целях принятия заявлений в письменной форме от иных лиц о намерении участвовать в конкурсе на право заключения Соглашения на условиях, предусмотренных настоящим постановлением.

4.2. Принять решение о заключении Соглашения с инициатором Проекта без проведения конкурса и установить срок подписания Соглашения, в случае если в течение сорока пяти календарных дней с момента размещения настоящего постановления на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов, определенном

Правительством Российской Федерации (www.torgi.gov.ru), публичному партнеру от иных лиц не поступили заявления в письменной форме о намерении участвовать в конкурсе на право заключения Соглашения с приложением выданной банком или иной кредитной организацией независимой гарантии (банковской гарантии) в объеме не менее чем пять процентов прогнозируемого финансирования либо если такие заявления в письменной форме об этом намерении поступили от лиц, не соответствующих требованиям, предусмотренным частью 8 статьи 5 Федерального закона от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

4.3. В срок, не превышающий ста восьмидесяти дней со дня окончания сбора заявлений в письменной форме о намерении участвовать в конкурсе на право заключения Соглашения, обеспечить организацию и проведение конкурса на право заключения Соглашения (за исключением функций, которые выполняет конкурсная комиссия в соответствии с частью 3 статьи 22 Федерального закона «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»), в случае если в течение сорока пяти дней с момента размещения настоящего постановления на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (www.torgi.gov.ru), от иных лиц поступили заявления в письменной форме о намерении участвовать в конкурсе на право заключения соглашения с приложением выданной банком или иной кредитной организацией независимой гарантии (банковской гарантии) в объеме не менее чем пять процентов прогнозируемого финансирования и хотя бы одно из указанных лиц соответствует требованиям,

предусмотренным частью 8 статьи 5 Федерального закона от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

5. Предельный объем средств областного бюджета на исполнение обязательств Сахалинской области, принимаемых в связи с заключением соглашения о государственно-частном партнерстве по проектированию, созданию и техническому обслуживанию многофункционального культурного центра в г. Южно-Сахалинск:

(рублей)

№ п/п	Год	Областной бюджет				
		Всего	Субсидия частному партнеру на возмещение расходов, связанных с проектированием Объекта	Субсидия частному партнеру на частичное финансирование создания Объекта	Субсидия на возмещение расходов частного партнера в связи с реализацией Проекта, включая проектирование и создание Объекта	Субсидия на финансовое обеспечение (возмещение) расходов частного партнера на техническое обслуживание Объекта в рамках реализации Проекта
1	2	3	4	5	6	7
1.	2020	165 555 005,0	165 555 005,0			
2.	2021	1 201 511 530,0	112 894 514,0	1 088 617 016,0		
3.	2022	1 837 033 583,0		1 837 033 583,0		
4.	2023	2 334 776 011,0		2 334 776 011,0		
5.	2024	458 284 027,0		458 284 027,0		
6.	2025	1 440 909 039,0			1 277 122 918,0	163 786 121,0
7.	2026	1 915 927 407,0			1 702 830 557,0	213 096 850,0
8.	2027	1 923 853 571,0			1 702 830 557,0	221 023 014,0
9.	2028	1 932 096 703,0			1 702 830 557,0	229 266 146,0
10.	2029	1 940 669 478,0			1 702 830 557,0	237 838 921,0
11.	2030	1 949 585 078,0			1 702 830 557,0	246 754 521,0
12.	2031	1 109 675 256,0			853 648 600,0	256 026 656,0
13.	2032	836 257 530,0			570 587 947,0	265 669 583,0
14.	2033	846 286 078,0			570 587 947,0	275 698 131,0
15.	2034	856 715 668,0			570 587 947,0	286 127 721,0
16.	2035	439 621 377,0			142 646 987,0	296 974 390,0
17.	2036	77 055 941,0				77 055 941,0
Итого		21 265 813 282,0	278 449 519,0	5 718 710 637,0	12 499 335 131,0	2 769 317 995,0

6. Финансирование расходов, связанных с заключением и исполнением соглашения о государственно-частном партнерстве по проектированию, созданию и техническому обслуживанию многофункционального культурного центра в г. Южно-Сахалинске, осуществлять в рамках государственной программы «Развитие сферы культуры в Сахалинской области», утвержденной постановлением Правительства Сахалинской области от 31.07.2013 № 394 (далее – государственная программа).

7. Главным распорядителем бюджетных средств по расходам, связанным с заключением и исполнением соглашения о государственно-частном партнерстве по проектированию, созданию и техническому обслуживанию многофункционального культурного центра в г. Южно-Сахалинске, определить агентство по стратегическим проектам и государственно-частному партнерству Сахалинской области.

8. Министерству культуры и архивного дела Сахалинской области (Лаврик Н.В.) обеспечить внесение изменений в государственную программу, связанных с заключением соглашения о государственно-частном партнерстве по проектированию, созданию и техническому обслуживанию многофункционального культурного центра в г. Южно-Сахалинске.

9. Министерству финансов Сахалинской области (Лопатина О.Н.) обеспечить внесение изменений в Закон Сахалинской области от 19.12.2019 № 124-ЗО «Об областном бюджете Сахалинской области на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов», связанных с реализацией настоящего постановления.

10. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя председателя Правительства Сахалинской области А.В.Зайцева.

11. Опубликовать настоящее постановление в газете «Губернские ведомости», на официальном сайте Губернатора и Правительства Сахалинской области, на «Официальном интернет-портале правовой информации».

Председатель Правительства
Сахалинской области



А.В.Белик

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Сахалинской области

от 25 марта 2020 г. № 136

ПЕРЕЧЕНЬ

органов исполнительной власти Сахалинской области, выступающих на стороне публичного партнера, объем и состав исполняемых ими отдельных обязанностей публичного партнера

№ п/п	Наименование органов и юридических лиц	Объем и состав исполняемых отдельных обязанностей публичного партнера
1	Агентство по стратегическим проектам и государственно-частному партнерству Сахалинской области	1) подписание соглашения от имени Сахалинской области; 2) осуществление полномочий публичного партнера по соглашению; 3) осуществление приемки объекта соглашения после окончания его строительства, а также при передаче объекта соглашения публичному партнеру по окончании срока действия соглашения на условиях и в порядке, которые определены в соглашении; 4) участие в согласовании эскизного проекта в порядке, определенном соглашением; 5) участие в согласовании задания на проектирование и разработанной частным партнером проектной документации в порядке, определенном соглашением, а также иных документов и материалов, подлежащих согласованию в соответствии с соглашением, на этапе проектирования и создания объекта соглашения; 6) участие в согласовании перечня мебели и оборудования по номенклатуре в соответствии с технико-экономическими показателями; 7) контроль соблюдения частным партнером условий соглашения в пределах своих полномочий; 8) оказание частному партнеру содействия в получении обязательных для достижения целей соглашения разрешений и (или) согласований федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и (или) органов местного самоуправления; 9) взаимодействие с частным партнером по иным вопросам, связанным с исполнением условий

		соглашения, участие в совещаниях, подготовка проектов запросов и иных документов, направляемых в адрес частного партнера
2	Министерство имущественных и земельных отношений Сахалинской области	<p>1) предоставление частному партнеру на праве аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности Сахалинской области и предназначенных для осуществления деятельности, предусмотренной соглашением, а также осуществление необходимых действий для обеспечения возникновения у частного партнера права владения и пользования данными земельными участками;</p> <p>2) выдача частному партнеру разрешения на использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Сахалинской области и предназначенных для осуществления деятельности, предусмотренной соглашением, на период до заключения договора аренды указанных земельных участков (земельные участки необходимые для проведения осмотра, инженерных изысканий, разработки Проектной документации);</p> <p>3) принятие в государственную собственность Сахалинской области объекта соглашения по истечении определенного соглашением срока в порядке и на условиях, которые предусмотрены соглашением</p>
3	Министерство строительства Сахалинской области	<p>1) согласование задания на проектирование и разработанной частным партнером проектной документации в порядке, определенном соглашением, а также иных документов и материалов, подлежащих согласованию в соответствии с соглашением, на этапе проектирования и создания объекта соглашения;</p> <p>2) участие в осуществлении приемки объекта соглашения после окончания его строительства, а также при передаче объекта соглашения публичному партнеру по окончании срока действия соглашения на условиях и в порядке, которые определены в соглашении;</p> <p>3) взаимодействие с частным партнером по иным техническим вопросам, связанным с исполнением условий соглашения на этапе создания объекта соглашения, участие в совещаниях, подготовка проектов запросов и иных документов, направляемых в адрес частного партнера</p>
4	Министерство жилищно-коммунального хозяйства Сахалинской области	<p>1) содействие в технологическом присоединении объекта с параметрами, предусмотренными проектной документацией, к внешним инженерным сетям и полном функционировании инженерно-технической инфраструктуры в соответствии с предоставленными частному партнеру техническими условиями в сроки и порядке, предусмотренными соглашением;</p> <p>2) содействие в получении частным партнером технических условий на инженерно-техническое обеспечение объекта (подключение к сетям инженерно-</p>

		<p>технической инфраструктуры) в сроки и порядке, предусмотренные соглашением;</p> <p>3) взаимодействие с частным партнером по иным техническим вопросам, связанным с исполнением условий соглашения на этапе создания объекта соглашения, участие в совещаниях, подготовка проектов запросов и иных документов, направляемых в адрес частного партнера</p>
5	Министерство энергетики Сахалинской области	содействие в технологическом присоединении объекта с параметрами, предусмотренными проектной документацией, к внешним электрическим сетям, сетям газоснабжения и полном функционировании системы электроснабжения, газоснабжения в соответствии с предоставленными частному партнеру техническими условиями в сроки и порядке, предусмотренными соглашением
6	Министерство архитектуры и градостроительства Сахалинской области	согласование эскизного проекта в порядке, определенном соглашением
7	Министерство культуры и архивного дела Сахалинской области	<p>1) участие в согласовании эскизного проекта в порядке, определенном соглашением;</p> <p>2) участие в согласовании задания на проектирование и разработанной частным партнером проектной документации в порядке, определенном соглашением, а также иных документов и материалов, подлежащих согласованию в соответствии с соглашением, на этапе проектирования и создания объекта соглашения;</p> <p>3) согласование перечня мебели и оборудования по номенклатуре в соответствии с технико-экономическими показателями;</p> <p>4) участие в осуществлении приемки объекта соглашения после окончания его строительства, а также при передаче объекта соглашения публичному партнеру по окончании срока действия соглашения на условиях и в порядке, которые определены в соглашении</p>
8	Государственное автономное учреждение культуры «Сахалинская филармония»	осуществление эксплуатации объекта соглашения

УТВЕРЖДЕНЫ

постановлением Правительства
Сахалинской области

от 25 марта 2020 г. № 136

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

соглашения о государственно-частном партнерстве по проектированию, созданию и техническому обслуживанию многофункционального культурного центра в г. Южно-Сахалинске (далее соответственно – Существенные условия, Соглашение)

1. Элементы Соглашения, определяющие форму государственно-частного партнерства, а также обязательства сторон Соглашения, вытекающие из этих элементов:

1.1. Элементами Соглашения по смыслу частей 2 и 3 статьи 6 Федерального закона от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 224-ФЗ) являются:

1.1.1. Проектирование объекта Соглашения частным партнером.

1.1.2. Строительство (далее – Создание) объекта Соглашения частным партнером.

1.1.3. Осуществление частным партнером частичного финансирования создания объекта Соглашения.

1.1.4. Осуществление частным партнером технического обслуживания объекта Соглашения.

1.1.5. Возникновение права собственности частного партнера на объект Соглашения при условии обременения объекта Соглашения в соответствии с Федеральным законом № 224-ФЗ.

1.1.6. Передача в собственность публичного партнера объекта Соглашения в сроки, порядке и на условиях, определенных Соглашением, но не позднее дня прекращения Соглашения.

1.1.7. Обеспечение публичным партнером эксплуатации объекта Соглашения.

1.1.8. Обеспечение публичным партнером частичного финансирования создания объекта Соглашения.

1.1.9. Финансирование публичным партнером технического обслуживания объекта Соглашения путем предоставления субсидий из бюджета Сахалинской области на финансовое обеспечение (возмещение) расходов частного партнера на техническое обслуживание объекта Соглашения в порядке и на условиях, предусмотренных в Соглашении.

1.1.10. Финансирование публичным партнером эксплуатации объекта Соглашения.

1.2. Обязательства частного партнера, вытекающие из элементов Соглашения:

1.2.1. Осуществить проектирование, создание и техническое обслуживание объекта Соглашения. Порядок, сроки и объем исполнения частным партнером обязательств по проектированию, созданию и техническому обслуживанию объекта Соглашения определяются в соответствии с действующим законодательством и Соглашением, а также постановлением, утверждающим настоящие Существенные условия.

1.2.2. Осуществить частичное финансирование проектирования и создания объекта Соглашения в соответствии со сроками и условиями, установленными Соглашением.

Объем финансирования проектирования и создания объекта Соглашения за счет собственных и привлеченных средств частного партнера соответ-

ствуется разности между проиндексированной стоимостью объекта Соглашения в соответствии с Соглашением и объемом субсидий публичного партнера на возмещение расходов, связанных с проектированием объекта Соглашения (пункт 8.1 Существенных условий), и на частичное финансирование создания объекта Соглашения (подпункт 1 пункта 1.3.3 Существенных условий).

1.2.3. Обеспечить государственную регистрацию права собственности частного партнера на объект Соглашения и обременений объекта Соглашения в соответствии с Федеральным законом № 224-ФЗ.

1.2.4. Предоставить права владения и пользования объектом Соглашения публичному партнеру для целей осуществления публичным партнером эксплуатации объекта Соглашения.

1.2.5. Передать объект Соглашения в собственность публичного партнера по истечении определенного Соглашением срока, но не позднее дня прекращения Соглашения.

1.3. Обязательства публичного партнера, вытекающие из элементов Соглашения:

1.3.1. В случае привлечения частным партнером для реализации Соглашения средств финансирующего лица заключить прямое соглашение между публичным партнером, частным партнером и финансирующим лицом в порядке, сроки и на условиях, установленных Соглашением.

1.3.2. Обеспечить эксплуатацию и финансирование эксплуатации объекта Соглашения.

1.3.3. Обеспечить частичное финансирование создания объекта Соглашения и финансировать техническое обслуживание объекта Соглашения:

1) предоставить субсидию на частичное финансирование создания объекта Соглашения в общем размере не более 5 718 710 637 (пяти миллиардов семисот восемнадцати миллионов семисот десяти тысяч шестисот тридцати семи) рублей в соответствии со сроками и условиями, установленными Соглашением;

2) предоставить субсидию на финансовое обеспечение (возмещение) расходов частного партнера на техническое обслуживание объекта Соглашения после ввода в эксплуатацию объекта Соглашения в размере не более 2 769 317 995 (двух миллиардов семисот шестидесяти девяти миллионов трехсот семнадцати тысяч девятисот девяноста пяти) рублей в соответствии со сроками и условиями, установленными Соглашением.

2. Значения критериев эффективности проекта и значения показателей его сравнительного преимущества, на основании которых получено положительное заключение уполномоченного органа, а также обязательства сторон по реализации Соглашения в соответствии с этими значениями:

2.1. Значения критериев эффективности проекта, на основании которых получено положительное заключение:

2.1.1. Финансовая эффективность проекта.

Чистая приведенная стоимость проекта больше «0» и составляет 1 031 840 000 (один миллиард тридцать один миллион восемьсот сорок тысяч) рублей.

2.1.2. Социально-экономический эффект от реализации проекта.

	Проект	Государственная программа
Цель	Развитие культурного потенциала области, обеспечивающего сохранение региональной самобытности и национальной идентичности, повышение конкурентоспособности, благосостояния и качества жизни населения, гармоничное развитие личности и укрепление единства российского общества через интеграцию культуры во все сферы общественного устройства и процессы социально-экономического развития Сахалинской области.	Развитие культурного потенциала области, обеспечивающего сохранение региональной самобытности и национальной идентичности, повышение конкурентоспособности, благосостояния и качества жизни населения, гармоничное развитие личности и укрепление единства российского общества через интеграцию культуры во все сферы общественного устройства и процессы социально-экономического развития Сахалинской области.
Задача	Создание условий для развития концертной деятельности,	Создание условий для развития концертной деятельности,

	Проект	Государственная программа
	в том числе в области академической музыки.	в том числе в области академической музыки.
Целевые показатели	<p>Доля объектов (зданий и сооружений) учреждений культуры, находящихся в удовлетворительном состоянии, от общего числа объектов культуры – 90% к 2025 году.</p> <p>Количество созданных (реконструированных) культурно-образовательных и музейных комплексов, включающих в себя концертные залы, театральные, музыкальные, хореографические и другие творческие школы, а также выставочные пространства: 1 к 2025 году.</p>	<p>Доля объектов (зданий и сооружений) учреждений культуры, находящихся в удовлетворительном состоянии, от общего числа объектов культуры – 90% к 2025 году.</p> <p>Количество созданных (реконструированных) культурно-образовательных и музейных комплексов, включающих в себя концертные залы, театральные, музыкальные, хореографические и другие творческие школы, а также выставочные пространства: 1 к 2025 году.</p>

Таким образом:

- цель и задача проекта соответствуют не менее чем одной цели и задаче государственной программы;
- показатели проекта соответствуют значениям не менее чем двух целевых показателей государственной программы.

2.1.3. Значение показателей сравнительного преимущества проекта, на основании которых получено положительное заключение уполномоченного органа (коэффициент сравнительного преимущества), больше «0» и составляет 2,02%.

2.1.4. Стороны обязуются реализовывать Соглашение в соответствии со значениями критериев и показателей, указанных в Соглашении, и не допускать их нарушения.

2.1.5. При изменении Соглашения стороны обязаны не допускать нарушения значений критериев и показателей, указанных в Соглашении, при этом нарушением значений критериев и показателей, указанных в Соглашении, для целей Соглашения является наступление любого из событий:

а) чистая приведенная стоимость проекта принимает значение меньше «0»;

б) цели и задачи проекта не соответствуют ни одной цели и задаче государственной программы и (или) показатели проекта соответствуют значениям менее чем двух целевых показателей государственной программы;

в) коэффициент сравнительного преимущества принимает значение меньше «0».

Вместе с тем:

- не является нарушением частным партнером значений критериев и показателей, указанных в Соглашении, если оно произошло в связи с изменением, прекращением, непринятием публичным партнером государственной программы или иных правовых актов;

- для целей выполнения частным партнером значений критериев и показателей, указанных в Соглашении, уплата дополнительных расходов при наступлении особых обстоятельств или обстоятельств непреодолимой силы, определение которых устанавливается в Соглашении, неустоек, убытков не влияет на соблюдение указанных значений и не оценивается.

3. Сведения об объекте Соглашения, в том числе его технико-экономические показатели:

3.1. Объектом Соглашения является соответствующее требованиям настоящего Соглашения здание, оснащенное оборудованием и мебелью, для размещения многофункционального культурного центра в г. Южно-Сахалинске.

3.2. Сведения об объекте Соглашения, в том числе его технико-экономические показатели, определены в приложении к Существенным условиям.

3.3. Расчетная стоимость объекта Соглашения (не включая НДС в ценах соответствующих лет) составляет 11 994 320 311 (одиннадцать миллиардов девятьсот девяносто четыре миллиона триста двадцать тысяч триста одиннадцать) рублей.

4. Обязательство публичного партнера обеспечить предоставление частному партнеру предназначенного для осуществления деятельности, предусмотренной Соглашением, земельного участка (земельных участков), срок заключения договора аренды такого земельного участка, определяемый с учетом положений части 2 статьи 33 Федерального закона № 224-ФЗ, и размер арендной платы за такой земельный участок или порядок ее определения:

4.1. Публичный партнер обязан в течение 15 (пятнадцати) дней с даты заключения Соглашения, если такой земельный участок образован, или не позднее чем через 60 (шестьдесят) дней с даты заключения Соглашения, если такой земельный участок предстоит образовать, предоставить частному партнеру на весь срок действия Соглашения в аренду земельный участок (земельные участки), необходимый и достаточный для осуществления деятельности, предусмотренной Соглашением, расположенный в городе Южно-Сахалинске Сахалинской области на территории, ограниченной с северной стороны Коммунистическим проспектом, с восточной стороны Комсомольской улицей, с южной стороны улицей им. Антона Буюклы, с западной стороны Музейной улицей, без каких-либо обременений, археологических объектов и опасных веществ в размере и состоянии, пригодном для проведения и завершения проектных и строительных работ и ввода в эксплуатацию объекта Соглашения в соответствии с нормами Земельного кодекса Российской Федерации и Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также обеспечить заключение и государственную регистрацию договоров аренды вышеуказанных земельных участков.

4.2. Арендная плата за предоставленный земельный участок (земельные участки) определяется в соответствии с Порядком определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории Сахалинской области, находящихся в собственности Сахалинской области и предоставленных в аренду без торгов в случаях, предусмотренных пунктом 2

статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, утвержденным Законом Сахалинской области от 01.08.2008 № 78-ЗО (далее – Порядок).

4.3. В соответствии с пунктом 1 Порядка размер арендной платы за использование земельных участков, предоставляемых частному партнеру, определяется по формуле:

$$A = Kc \times Kд \times Kз, \text{ где:}$$

A – размер годовой арендной платы за использование земельного участка, руб.;

Kc – кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

Kд – коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора внутри одного вида функционального использования земельного участка в соответствии с принятой при проведении государственной кадастровой оценки классификацией. В соответствии с постановлением администрации Сахалинской области от 03.02.2009 № 29-па «Об установлении коэффициентов для определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Сахалинской области», $Kд = 0,02$;

Kз – коэффициент, зависящий от зоны градостроительной ценности, на территории которой расположен арендуемый земельный участок. В соответствии с постановлением администрации Сахалинской области от 03.02.2009 № 29-па «Об установлении коэффициентов для определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Сахалинской области», $Kз = 1$.

4.4. В случае изменения или отмены указанного в пункте 4.2 Существенных условий нормативного правового акта либо принятия вышестоящих законодательных актов прямого действия, размер арендной платы будет определяться действующими на дату их применения законодательными или нормативными правовыми актами.

4.5. Частный партнер при необходимости и при условии уведомления публичного партнера вправе сдавать земельный участок (земельные участки) в субаренду, а также передавать права аренды земельного участка (земель-

ных участков) в залог с целью обеспечения обязательств перед финансирующими лицами.

4.6. Срок аренды земельного участка (земельных участков) равен сроку действия Соглашения. Все права, предоставленные частному партнеру на основании договора аренды земельного участка, прекращаются в дату завершения срока эксплуатации и технического обслуживания объекта Соглашения, расположенного на таком земельном участке. Публичный партнер обязан осуществить государственную регистрацию прекращения договоров аренды земельных участков.

5. Срок и (или) порядок определения срока действия Соглашения:

5.1. Соглашение вступает в силу со дня его подписания сторонами и действует до завершения срока эксплуатации и технического обслуживания объекта Соглашения. Если Соглашение не прекращается досрочно и (или) отсутствуют основания для приостановки сроков исполнения частным партнером своих обязательств, срок действия Соглашения составляет период, начинающийся с даты заключения соглашения и заканчивающийся через 16 (шестнадцать) лет после даты заключения Соглашения.

6. Условия и порядок возникновения права частной собственности на объект Соглашения:

6.1. В целях установления права частной собственности на объект Соглашения частный партнер обязан:

6.1.1. В течение 45 (сорока пяти) рабочих дней с момента ввода в эксплуатацию объекта Соглашения подать документы и осуществить иные действия, необходимые для государственной регистрации права собственности частного партнера на объект Соглашения и его обременения (ограничения).

6.1.2. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности на объект Соглашения и его обременения (ограничения) направить уведомление о регистрации и копии документов, подтверждающих государственную регистрацию, публичному партнеру.

6.2. Частный партнер не вправе передавать в залог объект Соглашения и (или) свои права по Соглашению, за исключением их использования в качестве способа обеспечения исполнения обязательств перед финансирующим лицом при наличии прямого соглашения.

6.3. Отчуждение частным партнером объекта Соглашения, находящегося в его собственности, до истечения срока действия Соглашения не допускается, за исключением замены частного партнера по Соглашению в соответствии с Федеральным законом № 224-ФЗ. При этом переход права собственности на объект Соглашения от частного партнера к новому частному партнеру не является основанием для прекращения обременения (ограничения) объекта Соглашения.

7. Обязательства сторон Соглашения обеспечить осуществление мероприятий по исполнению Соглашения, в том числе исполнению обязательств, вытекающих из элементов Соглашения, в соответствии с графиками осуществления каждого мероприятия в предусмотренные этими графиками сроки, а также порядок осуществления таких мероприятий:

7.1. Стороны Соглашения обязуются осуществлять мероприятия по исполнению Соглашения, в том числе исполнению обязательств, вытекающих из элементов Соглашения, в соответствии с графиками осуществления каждого мероприятия и в предусмотренные этими графиками сроки.

7.2. Порядок осуществления мероприятий:

7.2.1. Публичный партнер осуществляет частичное финансирование создания объекта Соглашения, финансирование технического обслуживания, возмещение расходов частного партнера в соответствии с условиями и сроками, установленными Соглашением.

7.2.2. Не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Соглашения частный партнер обязан подготовить проект задания на проектирование и представить его на согласование публичному партнеру.

7.2.3. Не позднее 120 (ста двадцати) календарных дней с даты подписания Соглашения частный партнер обязан подготовить эскизный проект и представить его на согласование публичному партнеру.

7.2.4. В течение 30 (тридцати) календарных дней с даты заключения договора с проектировщиком частный партнер обязан представить на ознакомление публичному партнеру копию графика выполнения проектных работ, предусматривающего сроки завершения проектных работ и получения заключения государственной экспертизы, а также сроки основных этапов работ, если таковые предусмотрены договором с проектировщиком.

7.2.5. Проектная документация с положительным заключением государственной экспертизы должна быть разработана частным партнером и согласована с публичным партнером в отношении объекта Соглашения не позднее 450 (четырехсот пятидесяти) календарных дней с даты наступления более позднего из следующих событий:

- а) предоставление частному партнеру права доступа на земельные участки в соответствии с Соглашением;
- б) согласование публичным партнером задания на проектирование;
- в) достижение соглашения сторон об изменении технико-экономических показателей объекта Соглашения (если применимо).

7.3. В течение 20 (двадцати) рабочих дней после получения частным партнером разрешения на строительство частный партнер обязан представить публичному партнеру на согласование проект графика строительных работ на объекте Соглашения, предварительно согласованный с экспертом.

Здесь и далее под экспертом понимается независимая инженерная организация, привлекаемая частным партнером для выполнения функций эксперта по техническим вопросам при разрешении споров, осуществления строительного контроля и иных функций, предусмотренных Соглашением на этапе создания объекта Соглашения.

7.4. В течение 30 (тридцати) дней с даты получения от частного партнера уведомления о завершении создания объекта Соглашения публичный

партнер обязан провести совместно с частным партнером и экспертом окончательную приемку объекта Соглашения на предмет его соответствия проектной документации и подписать акт о соответствии.

7.5. Частный партнер обязан обеспечить устранение за свой счет дефектов, препятствующих вводу в эксплуатацию объекта Соглашения, а также получить разрешение на ввод в эксплуатацию не позднее 44 (сорока четырех) календарных месяцев с даты получения положительного заключения государственной экспертизы в отношении проектной документации.

7.6. С даты ввода в эксплуатацию объекта Соглашения и до завершения срока эксплуатации и технического обслуживания частный партнер обязан осуществлять техническое обслуживание объекта Соглашения в объеме и на условиях, предусмотренных Соглашением и регламентом технического обслуживания, утверждаемом в соответствии с Соглашением, а также графиком технического обслуживания, согласованным публичным партнером в соответствии с Соглашением, не препятствуя эксплуатации объекта Соглашения публичным партнером.

7.7. Публичный партнер не позднее чем за 1 (один) месяц до окончания текущего календарного года утверждает и предоставляет на ознакомление частному партнеру план контрольных мероприятий с указанием их длительности и сроков, при этом публичный партнер вправе провести не более одного планового контрольного мероприятия в календарный квартал.

7.8. С целью осуществления публичным партнером контроля частный партнер обязуется:

а) в течение 20 (двадцати) дней по окончании календарного квартала предоставлять публичному партнеру отчет об исполнении частным партнером обязательств по Соглашению;

б) не позднее 1 (первого) апреля года, следующего за отчетным, предоставлять публичному партнеру годовой отчет об исполнении частным партнером обязательств по Соглашению.

Требования к содержанию отчетов об исполнении частным партнером обязательств по Соглашению устанавливаются Соглашением.

8. Порядок и сроки возмещения расходов сторон Соглашения, в том числе в случае его досрочного прекращения:

8.1. Публичный партнер предоставляет субсидию на возмещение расходов частного партнера, связанных с проектированием объекта Соглашения, в общем размере не более 278 449 519 (двухсот семидесяти восьми миллионов четырехсот сорока девяти тысяч пятисот девятнадцати) рублей в соответствии с условиями и сроками, установленными Соглашением.

8.2. Публичный партнер предоставляет субсидию на возмещение расходов частного партнера в связи с реализацией проекта, включая проектирование и создание объекта Соглашения, в общем размере не более 12 499 335 131 (двенадцати миллиардов четырехсот девяноста девяти миллионов трехсот тридцати пяти тысяч ста тридцати одного) рубля в соответствии с условиями и сроками, установленными Соглашением.

8.3. Суммы финансового обеспечения (возмещения) публичным партнером расходов частного партнера подлежат индексации в порядке, установленном Соглашением.

8.4. Частный партнер обязан возместить ущерб публичного партнера, и публичный партнер вправе предъявить требование о взыскании ущерба публичного партнера по независимой (банковской) гарантии, предоставленной частным партнером в соответствии с условиями Соглашения. При этом частный партнер обязан приложить разумные усилия для снижения размера ущерба публичного партнера.

8.5. Публичный партнер обязан возместить частному партнеру дополнительные расходы, размер которых определяется в соответствии с Соглашением, возникающие у частного партнера вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения публичным партнером своих обязанностей по Соглашению, в том числе при неисполнении или неполном исполнении финансовых обязательств, а также вследствие наступления иных обстоятельств,

предусмотренных Соглашением. При этом частный партнер обязан приложить разумные усилия для снижения размера дополнительных расходов. Порядок и основания возмещения дополнительных расходов частного партнера устанавливаются Соглашением.

8.6. В случае досрочного прекращения Соглашения по основаниям, связанным с нарушением частным партнером своих обязательств по Соглашению, в отношении объекта Соглашения, не введенного в эксплуатацию, в течение 30 дней с момента прекращения Соглашения, если иной срок не согласован сторонами, публичный партнер выплачивает частному партнеру компенсацию, состоящую из расходов частного партнера (включая расходы на консервацию и демобилизацию, осуществляемых частным партнером по требованию публичного партнера), рассчитанных как сумма заемного финансирования, в том числе сумма основного долга, начисленных и невыплаченных процентов и комиссий по основному долгу по соглашениям о финансировании, и сумма основного долга по собственному финансированию. Подлежащие выплате частным партнером и компенсации публичным партнером проценты и комиссии по договорам с финансирующими лицами начисляются до момента окончательного расчета с частным партнером и (или) финансирующими лицами (в зависимости от того, что предусмотрено в прямом соглашении).

8.7. В случае досрочного прекращения Соглашения по иным основаниям в отношении объекта Соглашения, не введенного в эксплуатацию, в течение 30 дней с момента прекращения Соглашения, если иной срок не согласован сторонами, публичный партнер выплачивает частному партнеру компенсацию, состоящую из:

- а) суммы, определенной в соответствии с Соглашением;
- б) суммы начисленных и невыплаченных процентов и комиссий по основному долгу по собственному финансированию;
- в) рассчитанных финансирующими лицами сумм, связанных с изменением или досрочным прекращением соглашений о финансировании, догово-

ров о хеджировании, и иных расходов, связанных с изменением сроков финансирования, подлежащих уплате частным партнером на дату выплаты компенсации, включая штрафы и платежи за их досрочное прекращение;

г) пеней и штрафов, выплаченных и (или) подлежащих выплате частным партнером в связи с досрочным прекращением Соглашения по иным, кроме договоров с финансирующими лицами, соглашениям.

8.8. В случае досрочного прекращения Соглашения по основаниям, связанным с нарушением частным партнером своих обязательств по Соглашению, в отношении объекта Соглашения, введенного в эксплуатацию (на этапе технического обслуживания с момента ввода объекта Соглашения в эксплуатацию до момента передачи права собственности на объект Соглашения публичному партнеру), в течение 120 дней с момента прекращения Соглашения публичный партнер выплачивает частному партнеру компенсацию, состоящую из:

а) суммы субсидии на возмещение расходов частного партнера в связи с реализацией проекта, включая проектирование и создание объекта Соглашения, в размере средств, оставшихся на дату компенсации к выплате частным партнером по соответствующим соглашениям о финансировании, включая суммы основного долга, рассчитанных и невыплаченных процентов и комиссий, с учетом досрочного погашения заемного финансирования, а также средств по основному долгу по собственному финансированию. Подлежащие выплате частным партнером и компенсации публичным партнером проценты и комиссии по соглашениям о финансировании начисляются до момента окончательного расчета с частным партнером и (или) финансирующими лицами (в зависимости от того, что предусмотрено в прямом соглашении);

б) подлежащих уплате в соответствии с графиком платежей на момент компенсации сумм субсидий на возмещение расходов по техническому обслуживанию объекта Соглашения.

8.9. В случае досрочного прекращения Соглашения по иным основаниям в отношении объекта Соглашения, введенного в эксплуатацию (на этапе технического обслуживания с момента ввода в эксплуатацию объекта Соглашения до момента передачи права собственности на объект Соглашения публичному партнеру), в течение 120 дней с момента прекращения Соглашения публичный партнер выплачивает частному партнеру компенсацию, состоящую из:

- а) суммы, определенной в соответствии с Соглашением;
- б) суммы субсидии на возмещение расходов частного партнера в связи с реализацией проекта, включая проектирование и создание объекта Соглашения, в размере сумм начисленных и невыплаченных процентов и комиссий по основному долгу по собственному финансированию;
- в) рассчитанных финансирующими лицами сумм, связанных с досрочным прекращением соглашений о финансировании, договоров о хеджировании, и иных расходов, связанных с изменением сроков финансирования, подлежащих уплате частным партнером на дату выплаты компенсации, включая штрафы и платежи за их досрочное прекращение;
- г) пеней и штрафов, выплаченных и (или) подлежащих выплате частным партнером в связи с досрочным прекращением Соглашения по иным, кроме соглашений о финансировании, соглашениям.

8.10. Для целей расчета и выплаты компенсаций публичного партнера размеры расходных обязательств публичного партнера принимаются с учетом индексаций, произведенных и (или) подлежащих производству в соответствии с Соглашением.

Если какая-либо сумма компенсации при прекращении Соглашения, подлежащая уплате публичным партнером, облагается налогом, подлежащим уплате в соответствующий бюджет, либо обязательства по уплате налогов и обязательных сборов возникают в последующих отчетных периодах, публичный партнер обязуется уплатить частному партнеру дополнительную сумму, после уплаты которой полученная частным партнером сумма после уплаты

налога будет той же, какой она была бы, если бы такой платеж не облагался указанным налогом, с учетом всех освобождений, льгот, вычетов, зачетов или кредитов в отношении этого налога (как доступных по выбору, так и иных), на которые может иметь право частный партнер.

8.11. При определении суммы компенсации при прекращении Соглашения ее размер подлежит уменьшению на сумму согласованной сторонами стоимости устранения дефектов, не устраненных частным партнером на момент передачи объекта Соглашения публичному партнеру.

8.12. Размеры компенсаций при прекращении Соглашения не включают оплаченные и (или) подлежащие оплате в связи с особыми обстоятельствами дополнительные расходы.

9. Способы обеспечения исполнения частным партнером обязательств по Соглашению, размеры предоставляемого финансового обеспечения и срок, на который оно предоставляется:

9.1. Частный партнер обязан предоставить следующие виды обеспечения:

9.1.1. В течение 30 рабочих дней с момента подписания Соглашения частный партнер обязан предоставить в пользу публичного партнера независимую (банковскую) гарантию по исполнению обязательств на этапах проектирования и создания.

9.1.2. Не позднее даты передачи публичному партнеру для эксплуатации объекта Соглашения частный партнер обязан предоставить в пользу публичного партнера независимую (банковскую) гарантию по исполнению обязательств на этапе технического обслуживания.

9.2. Размер и срок независимой (банковской) гарантии:

9.2.1. Размер независимой (банковской) гарантии на этапах проектирования и создания должен составлять не менее 10% (десяти процентов) от суммы субсидии, предусмотренной пунктом 8.1 Существенных условий, с даты предоставления независимой (банковской) гарантии публичному партнеру в соответствии с пунктом 9.1.1 Существенных условий и до даты полу-

чения положительного заключения государственной экспертизы в отношении объекта Соглашения и не менее 5% (пяти процентов) от расчетной стоимости объекта Соглашения с даты получения положительного заключения государственной экспертизы в отношении объекта Соглашения и до даты ввода объекта Соглашения в эксплуатацию. Независимая (банковская) гарантия на этапах проектирования и создания должна быть действительна в течение срока, равного или превышающего 12 (двенадцать) месяцев с даты ее вступления в силу.

9.2.2. Размер независимой (банковской) гарантии на этапе технического обслуживания должен составлять 150 000 000 (сто пятьдесят миллионов) рублей. Независимая (банковская) гарантия на этапе технического обслуживания должна быть действительна в течение срока, равного или превышающего 12 (двенадцать) месяцев с даты ее вступления в силу с учетом пункта 9.1.2 Существенных условий.

9.3. Порядок предоставления и замены независимой (банковской) гарантии и иные требования к ней устанавливаются Соглашением.

10. Обязательства сторон в связи с досрочным прекращением Соглашения, обязательства сторон в связи с заменой частного партнера, в том числе обязательство частного партнера передать находящийся в его собственности объект Соглашения публичному партнеру в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 224-ФЗ и Соглашением.

10.1. В случае прекращения Соглашения по любой причине, включая признание недействительными в судебном порядке Соглашения или отдельных его существенных условий, повлекших невозможность дальнейшей реализации Соглашения, обстоятельства непреодолимой силы, особые обстоятельства, частный партнер обязуется в сроки, указанные ниже:

10.1.1. В течение 30 (тридцати) дней с даты выплаты компенсации публичным партнером передать по актам приема-передачи публичному партнеру объект Соглашения, если он введен в эксплуатацию, в составе и состоянии как указано в Соглашении, и требующиеся от частного партнера до-

кументы, необходимые для регистрации перехода права собственности публичного партнера на объект Соглашения.

При этом в случае досрочного прекращения Соглашения по решению суда в связи с существенным нарушением частным партнером условий Соглашения публичный партнер в течение одного дня со дня принятия судом решения представляет его в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации права собственности публичного партнера на объект Соглашения.

10.1.2. В течение 120 (ста двадцати) дней с момента прекращения Соглашения, но не ранее исполнения публичным партнером обязанности по перечислению предусмотренной Соглашением компенсации, передать по акту приема-передачи в составе и состоянии как есть публичному партнеру или иному уполномоченному им лицу объект незавершенного строительства, включая монтируемое инженерное оборудование, системы и сети и немонтируемое инженерное оборудование, приобретенное частным партнером для объекта Соглашения, и требующиеся от частного партнера документы, необходимые для регистрации перехода права собственности к публичному партнеру на объект незавершенного строительства.

10.1.3. В течение 90 (девяноста) дней с момента прекращения Соглашения, но не ранее исполнения публичным партнером обязанности по перечислению предусмотренной Соглашением компенсации, передать публичному партнеру всю имеющуюся у частного партнера документацию по объекту Соглашения, подготовленную к моменту досрочного прекращения Соглашения.

10.1.4. Одновременно с передачей права собственности на объект Соглашения (или объект незавершенного строительства), не обремененный правами третьих лиц, расторгнуть договоры аренды земельных участков, заключенные с частным партнером для создания объекта Соглашения и (или) его технического обслуживания.

В случае досрочного прекращения Соглашения по решению суда в связи с существенным нарушением частным партнером условий Соглашения договоры аренды земельных участков прекращаются с момента вступления в силу указанного решения суда.

10.1.5. В течение 90 (девяноста) дней с момента прекращения Соглашения, но не ранее исполнения публичным партнером обязанности по перечислению предусмотренной Соглашением компенсации, передать лицу, указанному публичным партнером, права и обязанности по договорам (соглашениям) на поставку оборудования, мебели (если такая уступка допустима условиями соответствующих договоров и законодательством).

10.2. В случае досрочного прекращения Соглашения публичный партнер обязан выплатить частному партнеру компенсацию в сроки и размере, указанные в разделе 8 Существенных условий.

10.3. Замена частного партнера осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 224-ФЗ, Соглашением и прямым соглашением (при наличии).

10.4. Замена частного партнера в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения им своих обязательств перед финансирующим лицом осуществляется публичным партнером без проведения конкурса в случаях и порядке, определенных в прямом соглашении.

Права и обязанности сторон, связанные с заменой частного партнера, в случае привлечения финансирующего лица к реализации проекта и заключения прямого соглашения определяются таким прямым соглашением.

10.5. Порядок замены частного партнера при отсутствии прямого соглашения устанавливается Соглашением в соответствии с правилами, предусмотренными действующим законодательством.

10.6. После выбора нового частного партнера:

10.6.1. Если замена частного партнера происходит до ввода объекта Соглашения в эксплуатацию, в течение 30 (тридцати) дней частный партнер обязан передать новому частному партнеру по акту приема-передачи в соста-

ве и состоянии как есть строительную площадку, включая монтируемое инженерное оборудование, системы, сети и немонтируемое инженерное оборудование, приобретенные частным партнером для объекта Соглашения, имеющуюся документацию по объекту Соглашения (включая исполнительную и проектную документацию, а также все согласования и разрешения, допустимые к передаче в соответствии с законодательством).

10.6.2. Если замена частного партнера происходит после ввода объекта Соглашения в эксплуатацию, в течение 3 (трех) дней частный партнер обязан передать новому частному партнеру по актам приема-передачи объекта Соглашения, введенного в эксплуатацию, в составе и состоянии, установленных в Соглашении, требующиеся от частного партнера документы, необходимые для регистрации перехода права собственности на объект Соглашения, и всю имеющуюся у частного партнера документацию по объекту Соглашения (включая проектную документацию с положительным заключением государственной экспертизы (в том числе инженерных изысканий и сметной документации)).

10.6.3. Новый частный партнер принимает права и начинает исполнение обязательств частного партнера по Соглашению и иным договорам, заключенным с публичным партнером в соответствии с Соглашением.

10.6.4. Публичный партнер обязан взаимодействовать с новым частным партнером как со стороной по Соглашению и иным договорам с публичным партнером.

10.6.5. В течение 15 (пятнадцати) дней частный партнер и новый частный партнер должны подписать соглашение или соглашения об уступке прав по договорам на поставку оборудования и мебели с длительным (от 6 месяцев) сроком поставки, права и обязанности по которым могут быть переданы третьим лицам.

10.6.6. Условия Соглашения изменяются на основании данных о фактически исполненных частным партнером к моменту проведения конкурса (если замена частного партнера осуществляется на конкурсной основе) или

принятия решения о замене обязательствах, а также с учетом предложений нового частного партнера (победителя конкурса в целях замены частного партнера), если они содержат лучшие условия по сравнению с условиями Соглашения. Изменения, вносимые в Соглашение, оформляются дополнительным соглашением к Соглашению на основании соответствующего решения Правительства Сахалинской области. При этом в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты выбора нового частного партнера публичный партнер обязуется выплатить частному партнеру компенсацию в размере, установленном Соглашением.

10.7. Порядок замены частного партнера, предусмотренный в прямом соглашении, может отличаться от порядка, установленного Соглашением.

11. Ответственность сторон соглашения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Соглашению:

11.1. Стороны несут ответственность за виновное неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по Соглашению обязательств в соответствии с действующим законодательством и условиями Соглашения. Стороны также вправе урегулировать вопросы необходимости взыскания и размеров неустоек и ущерба публичного партнера путем переговоров.

11.2. Частный партнер обязан за виновное нарушение сроков получения разрешения на ввод в эксплуатацию создаваемого объекта Соглашения, передачи публичному партнеру права собственности на объект Соглашения, установленных Соглашением, выплатить по письменному требованию публичного партнера неустойку в размере 100 000 (сто тысяч) рублей за каждый день просрочки выполнения соответствующего обязательства, но не более 1% (одного процента) от проиндексированной стоимости объекта Соглашения в совокупности за все указанные нарушения. Проиндексированная стоимость объекта Соглашения определяется на основании сметного расчета после получения положительного заключения государственной экспертизы.

11.3. Частный партнер обязан за виновное нарушение сроков исполнения своих обязательств, установленных в Соглашении, выплатить по пись-

менному требованию публичного партнера неустойку в размере 10 000 (десяти тысяч) рублей за каждый день просрочки, но не более 1 000 000 (одного миллиона) рублей в совокупности за все указанные нарушения.

11.4. В случае неисполнения 2 (двух) и более раз в течение одного квартала частным партнером своих обязательств по техническому обслуживанию объекта Соглашения и неустранения таких нарушений в течение согласованного периода с даты обращения публичного партнера, последний вправе потребовать уплаты частным партнером штрафа в размере 1/300 ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации от суммы неисполненного обязательства, но не более 5% (пяти процентов) от стоимости услуг, оказываемых в рамках обязательств по техническому обслуживанию объекта Соглашения в год, в совокупности за все указанные нарушения.

11.5. Ограничения размера и случаи освобождения частного партнера от ответственности устанавливаются Соглашением.

11.6. Публичный партнер обязан выплатить по письменному требованию частного партнера неустойку за каждый день просрочки в размере 1/300 ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации от суммы неисполненного обязательства за нарушение сроков исполнения расходных обязательств, предусмотренных Соглашением, но не более 1% (одного процента) от общего размера соответствующей субсидии, подлежащей выплате публичным партнером частному партнеру в текущем календарном году.

11.7. Публичный партнер обязан выплатить по письменному требованию частного партнера неустойку за каждый день просрочки в размере 10 000 (десять тысяч) рублей за просрочку исполнения обязательств публичного партнера, указанных в Соглашении, но не более 1 000 000 (одного миллиона) рублей.

11.8. Ограничения размера и случаи освобождения публичного партнера от ответственности устанавливаются Соглашением.

11.9. Размер, сроки и порядок возмещения дополнительных расходов, ущерба, убытков, требований третьих лиц в связи с неисполнением или не-

надлежащим исполнением обязательств по Соглашению устанавливаются Соглашением.

12. Порядок, условия и сроки передачи объекта Соглашения частным партнером публичному партнеру:

12.1. В целях передачи публичному партнеру права собственности на объект Соглашения частный партнер обязан до даты окончания Соглашения, при условии исполнения публичным партнером обязательств по настоящему Соглашению в полном размере, передать публичному партнеру по акту приема-передачи объект Соглашения, не обремененный правами третьих лиц, имеющиеся сопроводительные документы и иные документы, необходимые для регистрации права собственности публичного партнера на объект Соглашения, а также все имеющиеся у частного партнера документы, необходимые для его технического обслуживания, в том числе:

а) с учетом обязанностей по ведению установленной законодательством отчетности и соблюдению конфиденциальности, все иные учетные документы, обоснованно необходимые публичному партнеру для технического обслуживания объекта Соглашения;

б) документы в отношении ремонта объекта Соглашения и других работ по техническому обслуживанию объекта Соглашения;

в) копии действующих договоров на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг, заключенных частным партнером с третьими лицами в целях технического обслуживания объекта Соглашения.

12.2. Процедуру передачи объекта Соглашения в собственность публичного партнера стороны обязаны начать не позднее чем за 60 (шестьдесят) дней до даты окончания Соглашения.

12.3. В целях получения права собственности на объект Соглашения публичный партнер обязан в срок, указанный в пункте 12.2 Существенных условий, принять в собственность объект Соглашения, включая оборудование и мебель, которыми был оснащен объект Соглашения на дату передачи

объекта Соглашения публичному партнеру для эксплуатации, с учетом допущений, установленных Соглашением.

13. Порядок, условия и сроки передачи частным партнером публичному партнеру прав владения и пользования объектом Соглашения для обеспечения эксплуатации:

13.1. В целях эксплуатации объекта Соглашения частный партнер в течение 60 дней с даты получения публичным партнером уведомления о государственной регистрации права собственности частного партнера на объект Соглашения обязан предоставить, а публичный партнер обязан принять объект Соглашения во владение и пользование по акту приема-передачи (публичный партнер также обязуется по требованию частного партнера заключить в течение 60 дней с момента получения соответствующего запроса частного партнера договор о передаче объекта Соглашения во владение и пользование публичного партнера и (или) подписать иные необходимые документы).

ПРИЛОЖЕНИЕ

к Существенным условиям соглашения о государственном-частном партнерстве по проектированию, созданию и техническому обслуживанию многофункционального культурного центра в г. Южно-Сахалинске, утвержденным постановлением Правительства Сахалинской области
от 25 марта 2020 г. № 136

СВЕДЕНИЯ

об объекте Соглашения, в том числе его технико-экономические показатели

Многофункциональный культурный центр

№	Раздел	Требования
1	Назначение Объекта	Учреждение культуры
2	Адрес, иное описание места нахождения Объекта	Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск
3	Мощность (количество мест)	Зал 1. Большой многофункциональный концертный зал не более 1250 мест Зал 2. Малый многофункциональный (трансформируемый) зал не более 300 мест Зал 3. Камерный (акустический) зал не более 250 мест
4	Вид строительства	Новое строительство
5	Вид проектирования	Индивидуальный проект
6	Уровень ответственности	Определить в соответствии с Техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений № 384-ФЗ от 20.12.2009 г.

№	Раздел	Требования
7	Максимальный показатель общей площади здания	<p>Общую площадь Объекта определить проектом. Максимальный показатель общей площади здания не должен превышать 37 000 м². Максимальная вместимость парковочного комплекса – 350 машиномест.</p> <p>Расчет общей и полезной площади Объекта должен проводиться в соответствии с действующими нормативными документами, СНиПами и ГОСТами, в том числе СП 118.13330.2012* «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (с Изменениями № 1, 2)», СП-309.1325800.2017 «Здания театральные-зрелищные. Правила проектирования». В соответствии с СП-309.1325800.2017 принять уровень комфорта «3».</p>
8	Территория застройки	<p>Размещение Объекта предполагается в городе Южно-Сахалинске Сахалинской области на территории, ограниченной:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с северной стороны Коммунистическим проспектом; - с восточной стороны Комсомольской улицей; - с южной стороны улицей им. Антона Буюклы; - с западной стороны Музейной улицей. <p>Площадь застройки уточняется по результатам проектных работ.</p> <p>Требования к планировке и застройке территории строительства принять в соответствии с СП 42.13330.2016.</p>
9	Номенклатура и состав основных групп помещений Объекта	<p>Большой многофункциональный концертный зал.</p> <p>Зрительный зал со ступенчатым полом, ложами и балконом предназначен для проведения концертов с участием филармонических оркестров, хоров, ансамблей народной музыки, оперных и эстрадных исполнителей.</p> <p>Сцена концертного зала должна соответствовать следующей схеме построения – глубинная колосниковая сцена с двумя карманами и авансценой, с трюмом, приводом круга сцены и подъемно-опускным планшетом оркестровой ямы. Технологическое оборудование сцены концертного зала должно включать нижнюю механизацию</p>

№	Раздел	Требования
		<p>(площадки оркестра, хора, с возможностью трансформации в один уровень, карман для хранения рояля), верхнюю механизацию (софитные подъемы, точечные и декорационные подъемы), постановочное и эффектное освещение, оборудование электроакустики (состав уточнить проектом). Требования к акустике зала в соответствии с действующими нормами СП 51.13330.2011 «Защита от шума».</p> <p>Предусмотреть на уровне балкона, по центральной оси зала отдельную ложу для VIP-персон на 6 мест с отдельным входом, закрытым кулуаром с зоной отдыха, включающей санузел.</p> <p>По акустическим характеристикам зал является музыкальным залом с электро-звукоусилением для речевых, музыкальных и хореографических выступлений для проведения концертов современной и классической музыки.</p> <p>Предусмотреть репетиционные комнаты, грим-уборные, костюмерные, помещения для работы артистов.</p> <p>Малый многофункциональный (трансформируемый) зал.</p> <p>Зал прямоугольной формы с плоским полом и смешанной акустикой, предназначенный для проведения концертов классической и современной музыки, театральных спектаклей, танцевальных вечеров, протокольных мероприятий, а также, использования в качестве кинозала.</p> <p>Технологическое оборудование сцены концертного зала должно включать нижнюю механизацию (площадки сцены-эстрады, которая убирается в конструкцию пола), верхнюю механизацию (софитные подъемы, точечные и декорационные подъемы), постановочное и эффектное освещение, оборудование электроакустики (состав уточнить проектом).</p> <p>Предусмотреть трансформируемые трибуны-блитчеры.</p> <p>Конструкция сцены и зала должна обеспечивать возможность организации общего пространства для проведения танцевальных выступлений не менее 250 м².</p>

№	Раздел	Требования
		<p>Предусмотреть бельэтаж не менее 120 зрительских мест.</p> <p>Предусмотреть грим-уборные, костюмерные, помещения для работы артистов.</p> <p>До направления Проектной документации на Государственную экспертизу согласовать перечень мебели, оргтехники, немонтируемого и монтируемого оборудования с Публичным Партнером в соответствии с минимальными требованиями Законодательства.</p> <p>Состав мебели, оргтехники и немонтируемого оборудования, которыми подлежит оснащению помещения, не включает в себя предметы хозяйственного обихода и расходные материалы (столовые принадлежности, программное обеспечение компьютерной техники, посуда, приборы, постельное белье, инвентарь для уборки Объекта и Земельного участка и т.д.), а также музыкальные инструменты.</p> <p>Камерный (акустический) зал. Зал с естественной акустикой, с возможностью проведения концертов камерной музыки без использования микрофонов. Нижнюю механизацию сцены – не предусматривать. Предусмотреть карман для хранения рояля. Требования к акустике зала в соответствии с действующими нормами СП 51.13330.2011 «Защита от шума».</p> <p>Кроме того, предусмотреть следующий комплекс помещений в Объекте:</p> <p>Фойе с зонами тихого и активного отдыха, с возможностью использования его как выставочный зал (площадью не менее 600 м²)</p> <p>Конференц-зал не менее 100 мест</p> <p>Репетиционные помещения артистов</p> <p>Помещения для размещения администрации</p> <p>Помещения для размещения художественного персонала</p> <p>Помещения обслуживания концертных залов</p> <p>Студия звукозаписи</p> <p>Билетная касса</p> <p>Гардеробные для зрителей и артистов.</p> <p>Туалетные комнаты для посетителей, в т.ч. в их составе – для детей младшего возраста.</p> <p>Производственные помещения:</p>

№	Раздел	Требования
		<ul style="list-style-type: none"> - объемных декораций; - столярная и слесарная мастерские; - бутафорская; - мастерская мягких декораций; - пошивочная; - примерочной и закройной; - постирочная, сушильная, красильная. <p>Помещения мастерских.</p> <p>Складские помещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - декораций; - музыкальных инструментов; - кофров; - костюмов; - бутафории, мебели, реквизита; - электроаппаратуры; - материально-хозяйственная кладовая. <p>Серверные</p> <p>Подземная и (или) наземная парковка.</p> <p>Иные помещения в соответствии с Соглашением.</p> <p>Набор и площади помещений – согласовываются с публичным партнером в рамках задания на проектирование.</p>
10	Описание архитектурно-планировочных и конструктивных особенностей	<p>Архитектурная концепция Объекта должна обеспечивать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - наличие в Большом многофункциональном концертном зале максимального количества акустически комфортных мест; - форму, пропорции и размеры залов, обеспечивающие максимальную равномерность звукового поля при нахождении источников звука на сцене; - наличие достаточного количества интенсивных ранних звуковых отражений, особенно отражений от боковых стен, которые формируют объемную звуковую картину; - отсутствие в залах негативных акустических дефектов, таких как порхающее эхо, в т. ч. на сцене, театральное эхо и пр.; <p>Предусмотреть обеспечение нормативных условий доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения с ограниченными возможностями передвижения в здании (в помещениях внутри Объекта на первом этаже здания,</p>

№	Раздел	Требования
		а также в лифты, помещения вышерасположенных этажей к местам общего пользования в здании) и на прилегающей территории объекта капитального строительства в соответствии с требованиями технических норм и правил.
11	Специальные технологические решения (театральная технология)	<p>Механизация сцены и зрительного зала.</p> <p>1. Необходимо обеспечить сценическую площадку всеми необходимыми видами современного оборудования, для возможности создания практически любого театрально-концертного продукта и предусмотреть возможность, при необходимости, дополнять комплекс оборудования в соответствии с пожеланиями режиссера и требованиями нового театрально-концертного продукта.</p> <p>2. При проектировании и строительстве современной сценической площадки необходимо заложить все системы постановочного комплекса, системы, которые были бы надежны, просты в эксплуатации и могли работать достаточно длительный период без реконструкций.</p> <p>3. Оборудование сценического комплекса необходимо проектировать с учетом последних достижений отечественной и зарубежной науки и техники. В тоже время проектные решения должны быть наиболее приемлемыми с точки зрения решения задач для достижения оптимальной структуры оборудования сцены и зрительного зала.</p> <p>4. Все предложенные решения должны быть разработаны на основании идеологической направленности комплекса, с учетом режиссерских наработок и геометрических параметров здания.</p> <p>5. Сценический комплекс должен обеспечивать возможность постановки любых театральных, музыкальных и концертных мероприятий, а также служить гастрольной площадкой для приглашенных коллективов, стать эксклюзивным комплексом высокого класса с неповторимым стилистическим контентом.</p> <p>6. Верхняя механизация сцены. Сцена должна быть оснащена сценическими подъемами с ком-</p>

№	Раздел	Требования
		<p>пьютеризованной системой управления подъемами, которые перекрывают частично или всю площадь сцены.</p> <p>7. Нижняя механизация сцены – с компьютеризованной системой управления и должна иметь возможность организации вертикального изменения профиля сцены непосредственно во время действия. При этом алгоритмы работы механизмов должны учитывать останов работы в случае пересечения зоны их действия посторонним телом.</p> <p>Система звукоусиления</p> <p>1. Система звукоусиления должна включать в себя современные акустические системы высшего класса, обеспечивающие равномерное звуковое давление по всей площади и минимальные фазовые искажения. Система состоит из акустических систем порталов, центрального кластера, передней зоны озвучения, а также акустических систем каналов задержки и эффектов.</p> <p>Неотъемлемой частью системы звукоусиления является система мониторинга, состоящая из индивидуальных мониторинговых решений на базе беспроводной системы In-Ear и общих мониторинговых акустических систем.</p> <p>2. В комплекс включены устройства записи/воспроизведения звуковых сигналов основных форматов и носителей – CD, MD, DVD-Audio, MPEG, WAV. Микрофоны системы звукоусиления представлены в виде ручных беспроводных передатчиков, а также в виде головных гарнитур с поясными беспроводными передатчиками.</p> <p>3. Для обеспечения высококачественного контроля над звуковым материалом в аппаратной звукорежиссера, должны быть использованы профессиональные контрольные агрегаты и индивидуальные головные телефоны.</p> <p>4. Микрофонный парк должен быть представлен профессиональными инструментальными и вокальными микрофонами высшего качества.</p> <p>5. Для электроакустической системы должно быть предусмотрено оборудование подвеса элек-</p>

№	Раздел	Требования
		<p>троакустических систем с возможностью регулировки вертикальных и горизонтальных углов подвеса без демонтажа акустических систем.</p> <p>Должны быть также предусмотрены:</p> <p>Система видеопроекции</p> <p>Система технологического телевидения</p> <p>Система субтитров большого зала</p> <p>Система синхронного перевода</p> <p>Система телеконференций</p> <p>Цифровая система маршрутизации звуковых сигналов</p> <p>Системы постановочного освещения</p> <p>Телевизионный пункт</p> <p>Система интерактивной навигации</p> <p>Автоматизированная билетная система</p> <p>Инженерные системы СМИС и СМИК.</p> <p>Мультимедийный комплекс</p>