Замечания, подлежащие включению в протокол результатов переговоров

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | № пункта КС | Редакция города | Примечание |
| 1 | 4.1 | изложить в следующей редакции: «В соответствии с частью 4 статьи 36 ФЗ «О концессионных соглашениях» настоящее Концессионное соглашение вступает в силу с момента его подписания всеми сторонами, но не ранее получения согласования Архангельской городской Думы условий настоящего Концессионного соглашения.» |  |
| 2 | 5.1 g | исключить слова: «в пределах средств, предусмотренных Производственной программой Концессионера» | Капитальный и текущий ремонт не должны ставиться в зависимость от наличия производственных программ |
| 3 | 5.1 h | исключить слова: «имущества в пределах средств, предусмотренных Производственной программой Концессионера» | Концессионер обязан содержать имущество вне зависимости от наличия производственных программ |
| 4 | 5.2 b | изложить в след. редакции: «Передать Концессионеру все относящиеся к Объекту соглашения и Иному имуществу *имеющиеся* документы, необходимые Концессионеру для исполнения Концессионного соглашения, в соответствии с требованиями, установленными Применимым правом и Приложением 10. *В случае отсутствия документов Концедент обязан проводить работу по их формированию*» | На сегодняшний день Концедент не имеет все необходимые документы на объекты имущества, в том числе техническую документацию, поэтому указывать необходимость передачи всех документов согласно Приложению считаем невозможным, так как это заведомо невыполнимое условие |
| 5 | 8.8 | дополнить следующими словами: «Капитальные вложения и другие расходы, осуществленные Концессионером и возмещенные тарифом, Концедентом Концессионеру не возмещаются; обязательства, не исполненные Концессионером перед Финансирующей организацией переходят к новому Концессионеру.» | Во избежание двойного возмещения: если Концессионер использовал кредитные средства для осуществления капитальных вложений, то невозмещенные капитальные вложения переходят к новому Концессионеру в качестве долга Банку, а возмещенные тарифом Концедентом не возмещаются. Таким образом возмещению подлежат только собственные инвестиции, полученные в том числе посредством акционерных займов |
| 6 | 9.1 (b) (ii) | исключить |  |
| 7 | 9.1 (с) | изложить в следующей редакции: «В срок не позднее: 14 (четырнадцати) календарных дней с даты согласования Инвестиционной программы Концедентом и Органом регулирования Архангельская область утверждает в соответствии с Применимым правом Инвестиционную программу Концессионера;  14 (четырнадцати) календарных дней с даты утверждения Инвестиционной программы Орган регулирования устанавливает в соответствии с Применимым правом и условиями Концессионного соглашения Тарифы, при условии исполнения Концессионером в предусмотренном Применимым правом порядке своих обязательств по разработке и представлению предложения об установлении Тарифа.» |  |
| 8 | 9.1 | добавить пункт 9.1 (d): «В срок не позднее 40 (сорока) календарных дней с даты представления Концессионером указанных в пункте 9.1(а) документов Концедент и Архангельская область согласовывают указанные в пункте 8.4 условия Соглашения о финансировании» |  |
| 9 | 9.7.1 | изложить в след. редакции: «Во избежание сомнений Стороны установили, что в случае досрочного прекращения (расторжения) Концессионного соглашения до Даты подписания акта финансового закрытия Стороны не имеют друг к другу каких-либо имущественных *и финансовых* требований, связанных с досрочным прекращением (расторжением) Концессионного соглашения, *в том числе и возможных к возникновению до даты подписания концессионного соглашения*» |  |
| 10 | 10.11 | добавить слово «имеющиеся» перед словом «документы» | то же, что и в пункте 5.2 b |
| 11 | 10.12 b | добавить слово «имеющихся» перед словом «необходимых» | то же, что и в пункте 5.2 b |
| 12 | 10.21 | заменить слово «вправе» на «обязан», слова: «и в иных целях, предусмотренных Применимым правом» исключить |  |
| 13 | 10.24 | Добавить: «Стоимость такого имущества Концессионеру не возмещается при расторжении (окончании срока действия) Концессионного соглашения.» |  |
| 14 | 10.25 | Добавить: «Стоимость такого имущества Концессионеру не возмещается при расторжении (окончании срока действия) Концессионного соглашения.» |  |
| 15 | 10.29 | изложить в след. редакции: «При необходимости внесения изменения в Инвестиционную программу Концедент и Архангельская область обязаны совершить все *возможные* и необходимые действия по согласованию и утверждению измененной Инвестиционной программы в предусмотренные Применимым правом сроки». |  |
| 16 | 10.43 | дополнить следующими словами: «Все действия Концессионера по изменению проектной документации не воспринимаются как убытки и не подлежат возмещению Концессионеру со стороны Концедента». |  |
| 17 | 10.44 | в конце добавить слова из предыдущей редакции: «Концедент вправе отказаться от утверждения запрошенных Концессионером изменений только если:   * + 1. такие изменения (или их часть) не допускаются Применимым правом, и (или)     2. такие изменения не являются необходимыми для обеспечения соответствия Проектной документации требованиям Применимого права.» |  |
| 18 | 10.56 | Предлагается строительный контроль осуществлять организацией, находящейся в ведении Архангельской области |  |
| 19 | 10.79 | Добавить: f. Результаты конкурсных процедур на приобретение оборудования, материалов и услуг с целью создания, реконструкции, ремонта объекта соглашения и (или) Иного имущества;  g. Копии договоров на приобретение оборудования и проведение работ, либо установленные Применимым правом документация при проведении работ хозяйственным способом (если применимо). |  |
| 20 | Раздел 10 | добавить пункты о нижеследующем:  1. Установить порядок передачи Концессионеру имущества, закрепленного за муниципальным унитарным предприятием "Водоканал" – Предприятия на праве хозяйственного ведения;  2. Предусмотреть ограничение в отношении реконструкции объекта концессионного соглашения (реконструкция не должна приводить к изменению целевого назначения реконструируемого объекта) (часть 5 статьи 3 Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ "О концессионных соглашениях");  3. Объект концессионного соглашения и иное передаваемое Концедентом Концессионеру по концессионному соглашению имущество отражаются на балансе Концессионера, обособляются от его имущества. В отношении таких объекта и имущества Концессионером ведется самостоятельный учет, осуществляемый им в связи с исполнением обязательств по концессионному соглашению, и производится начисление амортизации таких объекта и имущества (часть 16 статьи 3Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ "О концессионных соглашениях");  4. В случае не передачи нового имущества, вновь созданного в системе водоснабжения и водоотведения, муниципальному образованию "Город Архангельск", Концессионер обязуется не выводить из эксплуатации имущество, указанное в Приложении №\*\*\* к настоящему Соглашению, обеспечить его эксплуатацию, ремонт и использование по назначению, за исключением случаев, когда Концедентом (муниципальное образование "Город Архангельск") в отсутствие правовых оснований отказано в приеме имущества от третьих лиц, обратившихся в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и правовыми актами муниципального образования "Город Архангельск". Мотивированный, основанный на действующем законодательстве Российской Федерации и правовых актах муниципального образования "Город Архангельск", отказ в приеме замещающего имущества в муниципальную собственность муниципального образования "Город Архангельск" является основанием для недопущения выведения муниципального имущества из эксплуатации.  Под имуществом, вновь созданным в системе водоснабжения и водоотведения, Стороны понимают имущество, вновь созданное третьими лицами (заказчиками, застройщиками) в рамках исполнения выдаваемых Концессионером технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения. |  |
| 21 | 11.1 | изложить в следующей редакции: «В соответствии с частью 1 статьи 11 ФЗ "О концессионных соглашениях" Земельный участок, на котором располагается объект концессионного соглашения и (или) который необходим для осуществления концессионером деятельности, предусмотренной концессионным соглашением предоставляется Концессионеру в аренду (субаренду) или на ином законном основании в соответствии с земельным, лесным, водным законодательством.» |  |
| 22 | 11.2 | после слов «в аренду» добавить слова «либо субаренду» | Соответственно необходимо разработать форму договора субаренды |
| 23 | 11.3 | после слов «Договора аренды» добавить слова «либо субаренды» |  |
| 24 | 11.4 | после слов «обязательства Концедента» добавить слова «либо правообладателя» |  |
| 25 | 11.7 | после слов «Обязанность Концедента» добавить слова «либо правообладателя», а также после слов «подписания Концедентом» добавить слова «либо правообладателем» |  |
| 26 | 11.9 | в конце добавить слова «либо правообладателя» |  |
| 27 | 11.10 | изложить в следующей редакции: «Права аренды *либо субаренды* предоставленные Концессионеру по Договорам аренды *либо субаренды* земельных участков, прекращаются в Дату прекращения концессионного соглашения.» |  |
| 28 | 11.11 | после слов «а Концедент» добавить слова «либо Предприятие» |  |
| 29 | 11.12 | в конце после слов «за счет Концедента» добавить слова «либо правообладателя» |  |
| 30 | 12.9 | исключить слова: «Концедент» | Концедент не может гарантировать объем валовой выручки |
| 31 | 13.1 | дополнить пунктом «(с) проводить внеплановые проверки, также как и Архангельская область согласно Приложению №16» |  |
| 32 | добавить пункт после пункта 13.4 | нет порядка устранения нарушений, то есть порядка действий Концессионера, и порядок контроля: как составляется график, как проверяется. | На совещаниях 05-06.12 предварительно озвучено: устраняются в разумные сроки, Концессионер уведомляет Концедента в течение 10 дней после устранения нарушения |
| 33 | 14.2 с | исключить | Концедент не может гарантировать такое получение технических условий Концессионером, что обсуждалось на совещаниях и было принято инициатором. Выходом из ситуации является корректировка проектной документации |
| 34 | 14.2 g | вставить слово «необоснованные» перед словом «задержки» |  |
| 35 | 14.4 a | исключить |  |
| 36 | 14.7 c | исключить | Предлагается решать вопросы по компенсации убытков в общем порядке, в том числе судебном |
| 37 | 14.18 b | исключить | Необходимо не выплачивать возмещение Концессионеру, а внести изменения в тариф |
| 38 | 14.19 | Добавить слово «график» после слова «Концессионером» |  |
| 39 | 14.20, 14.21 | исключить | противоречит интересам Концедента. Либо в случае сохранения предлагается «зеркально» установить ответственность Концессионера за неисполнение инвестиционных обязательств в % (с учетом ключевой ставки ЦБ РФ 2/365). Предлагается решать вопросы по компенсации убытков в общем порядке, в том числе судебном |
| 40 | Раздел 16 | Добавить в раздел условие, установленное пунктом 7 частью 1 ст.42 ФЗ-115  Статья 42. Условия концессионного соглашения, объектом которого являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем  1. Концессионное соглашение, объектом которого являются объекты, указанные в [части 1 статьи 39](consultantplus://offline/ref=75C853DCF18684BF433B977F84323324D73E30DA922373EA0E0BA9DECE5B60DCF142B376487Ch7M) настоящего Федерального закона, наряду с предусмотренными [частью 1 статьи 10](consultantplus://offline/ref=75C853DCF18684BF433B977F84323324D73E30DA922373EA0E0BA9DECE5B60DCF142B37541C6851376h5M) настоящего Федерального закона должно содержать следующие существенные условия:  7) возможность переноса сроков реализации инвестиционных обязательств концессионера, являющегося регулируемой организацией, осуществляющей деятельность в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения, в случае принятия Правительством Российской Федерации соответствующего решения, предусмотренного Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=75C853DCF18684BF433B977F84323324D43930DF922A73EA0E0BA9DECE75hBM) от 30 декабря 2012 года N 291-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования тарифов в сфере электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения", в связи с существенным ухудшением экономической конъюнктуры. |  |
| 41 | 16.11 а | слово «включая» заменить на «в рамках» |  |
| 42 | 16.14 | исключить | противоречит действующему законодательству |
| 43 | 17.4 | добавить подпункт g: «приводящее к причинению значительно ущерба Концеденту неисполнение Концессионером обязательств по осуществлению деятельности, предусмотренной Концессионным соглашением» | В целом по пункту 17.4 считаем, что подобная инициация Концедента также не должна предусматривать выплату долга (900 млн.руб.), пункт g введен согласно положениям ст. 15 ФЗ-115 |
| 44 | 17.4 b, c | исключить слова «если это повлекло причинение значительного ущерба Концеденту;». | Таких условий нет в 115-ФЗ |
| 45 | 17.4 f, 17.5 | исключить | Архангельская область не осуществляет выплаты компенсации, соответственно не может инициировать расторжение КС |
| 46 | 17.6 (a) | Изменить: «передача Концессионеру Объекта соглашения по описанию, технико-экономическим показателям и назначению, **не соответствующему** установленному Приложением № 2.1, в случае, если такое несоответствие выявлено в течение одного года с момента подписания Концедентом и Концессионером акта приема-передачи и не могло быть выявлено при передаче Объекта соглашения и (или) Иного имущества и возникло по вине Концедента» | Превышает формулировку закона № 115-ФЗ: оборудование может находиться в различных состояниях, но должно быть принято и восстановлено |
| 47 | 17.6 b, c, d | исключить | превышает формулировки закона:  Иные условия расторжения концессионного соглашения на основании решения суда излишни (превышают формулировки закона № 115-ФЗ), Концессионер может обратиться в суд в обычном порядке |
| 48 | 17.6 (e) | Исключить либо добавить аналогичный подпункт в пункт 17.4 | Восстановление баланса интересов сторон |
| 49 | 17.7 | исключить | превышение оснований статьи 15 ФЗ-115. Возможно выйти в суд в обычном порядке. Риск потери Концессионером 900 млн.руб. не является в столь веским в течение всего срока действия соглашения, поскольку возврат может быть осуществлен в течение относительно короткого времени (до 17 лет), в том числе за счет предпринимательской прибыли, после которого «потеря» 900 млн.руб. становится незначимой, а стимул работать у концессионера исчезнет |
| 50 | 17.8, 17.9 | исключить | Концессионер может обратиться в суд в обычном порядке для восстановления своих прав, а не за расторжением КС |
| 51 | 17.12 | первый абзац изложить в следующей редакции: «Если одна из Сторон намерена расторгнуть Концессионное соглашение по основаниям, предусмотренным пунктами 17.4, 17.5, 17.6, 17.10 (за исключением случая, когда требование о расторжении заявлено согласно пункту 14.4 (с) (i) в связи с невнесением изменений в Концессионное соглашение), то такая Сторона обязана направить другим Сторонам предложение об урегулировании разногласий (далее – ***Предложение об урегулировании разногласий***), содержащее:» |  |
| 52 | 18.2 | исключить | на усмотрение суда |
| 53 | Раздел (статья) 19 | предлагается исключить, и перевести в общий порядок в суде |  |
| 54 | Раздел 20 | Включить медиацию на период до 6 месяцев | Изначально было предложено использовать медиаторов, но ООО «РВК-центр» так и не предложило их |
| 55 | 21.3 a | исключить | нет оснований для передачи прав и обязанностей Концессионеру другому лицу, Соглашение заключается на основании конкурса, только в случае реорганизации Концессионера |
| 56 | Приложение 1 | в абзаце 9 после слов «Проектной» добавить слова «и сметной» |  |
| 57 | Приложение 10 | Абзац 1 изложить в следующей редакции: «В сроки, указанные в Концессионном соглашении, Концедент обязан передать Концессионеру оригиналы и (или) нотариально заверенные копии следующих *имеющихся* у него документов в отношении имущества, входящего в состав Объекта соглашения и Иного имущества, *либо организовать работу по их составлению для дальнейшей передачи Концессионеру*:» | то же, что и в пункте 5.2 b |
| 58 | Приложение 12  в целом | Изменить с учетом замечаний:  - финансирующая организация в силу ФЗ № 115-ФЗ не может быть наделена исключительными правами, указанными в указанном разделе КС;  - при замене Концессионера должны соблюдаться условия возможности такой замены (ч. 4 статьи 5 ФЗ № 115-ФЗ);  - Концедент не вправе перечислять денежные средства напрямую Финансирующей организации ввиду необходимости соблюдения принципа адресности выплаты средств бюджетов и др. |  |
| 59 | Приложение 12  Раздел 1. Передача контроля | Изменить: «Означает передачу контроля над Проектом от Концессионера Финансирующей Организации (или Замещающему Лицу) следующими способами:  • переход права собственности на доли в УК / акции Концессионера к Финансирующей Организации или Замещающему Лицу;  • переход прав и обязанностей Концессионера к Замещающему Лицу;». |  |
| 60 | Приложение 12  Раздел 2. Предмет Соглашения о порядке взаимодействия с финансирующей организацией | Изменить: «Соглашение о порядке взаимодействия с финансирующей организацией должно устанавливать обязательства Сторон по:  a) информированию других Сторон о возможности расторжения КС или Соглашений о Финансировании;  b) оценке Сторонами возможности устранения оснований расторжения КС или Соглашений о Финансировании и принятия согласованных мер по их устранению;  с) добросовестному соблюдению всех иных обязательств, предусмотренных Соглашением о порядке взаимодействия с финансирующей организацией». |  |
| 61 | Приложение 12  Раздел 4. Мораторий на расторжение | Исключить. Ограничение прав Концедента. |  |
| 62 | Приложение 12  Раздел 4. Последствия Передачи Контроля | Исключить |  |
| 63 | Приложение 12  Раздел 5. Расторжение КС | Исключить. | **Порядок выплаты Компенсации при прекращении** предусматривает обязательства Концедента/субъекта выплачивать компенсацию финансирующей организацией напрямую, что недопустимо, снижает полностью бизнес - риски Концессионера.  **Право Финансирующих Организаций предоставить расчет Компенсации при прекращении в части задолженности по Соглашениями о Финансировании.** Предусматривает иные (неопределенные предложением инициативной концессии) случаивыплат компенсаций при прекращении, что недопустимо. |
| 64 | Приложение 12  Раздел 6. Согласие Концедента / Субъекта на обеспечительные средства, подпункт (b) | Изменить: «уступку прав и обязанностей по концессионному соглашению;». |  |
| 65 | Раздел 6. Согласие Концедента / Субъекта на обеспечительные средства, подпункт (с) | Исключить |  |
| 66 | Приложение 12  Раздел 6. Согласие Концедента / Субъекта на обеспечительные средства, подпункт (g) | Исключить. Жестко ограничить данный перечень обеспечительных средств. |  |
| 67 | Приложение 12  Раздел 6. Запрет на расторжение КС по соглашению сторон без выплаты компенсации. | Исключить |  |
| 68 | Приложение 12  Раздел 6. Соотношение с Договорами с Концедентом | Исключить. | Данное соглашение о взаимодействии ставится выше самого концессионного соглашения. |
| 69 | Приложение 13 | Замечания в Приложении «Разногласия к проекту договора аренды земельного участка» |  |
| 70 | Приложение 14  Раздел 2 | Изложить в следующей редакции:  «Максимальный размер компенсации в виде размера невозвращенных инвестиций Концессионера при досрочном расторжении Концессионного соглашения определяется по формуле:  где:  НК – накопленный капитал, определяющий размер невозвращенных инвестиций Концессионера, а так же компенсации дохода Концессионера, на получение которого Концессионер рассчитывал, исходя из условий Соглашения, но которые не получил в результате выполнения деятельности по Соглашению;  n – количество объектов, входящих в Объект Соглашения, для строительства или реконструкции которых привлекались заемные или кредитные средства;  – фактически произведенные инвестиции в Объект Соглашения и (или) иное имущество в период реализации Соглашения, осуществленные в соответствии с инвестиционной программой, утвержденной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и подтвержденные актами выполненных работ. В отношении объектов незавершенного строительства фактически произведенные инвестиции определяются как стоимость объектов незавершенного строительства на начало периода расторжения соглашения;  – проценты, начисленные на фактически произведенные инвестиции в i-тый объект, входящий в Объект Соглашения, определенные в соответствии с инвестиционной программой, утвержденной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;  – размер фактически произведенных инвестиций в i-тый объект, входящий в Объект Соглашения, возвращенных из начисленных платежей потребителей за услуги по водоснабжению и водоотведению за период реализации Соглашения, рассчитанных в соответствии с тарифами, утвержденными в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;  – размер процентов, начисленных на фактически произведенные инвестиции в i-тый объект, входящий в Объект Соглашения, возвращенных из начисленных платежей потребителей за услуги по водоснабжению и водоотведению за период реализации Соглашения, рассчитанных в соответствии с тарифами, утвержденными в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;  – размер инвестиций в i-тый объект, входящий в Объект Соглашения, возвращенных из платы за подключение (технологическое присоединение) к системе водоснабжения и (или) водоотведения в соответствии с утвержденной инвестиционной программой.» | Согласно редакции, предложенной ООО «РВК-центр», компенсации подлежат суммы задолженности концессионера перед финансирующей организацией и по акционерным займам, которые по правилам бухгалтерского учета (ПБУ 15/2008) не являются расходами организации и отражаются в бухгалтерском учете организацией-заемщиком как уменьшение (погашение) кредиторской задолженности. |
| 71 | Приложение 14  добавить подпункт 2.2 | «2.2. Компенсация при прекращении по основаниям, предусмотренным п. 17.4. Концессионного соглашения состоит из следующих сумм:  2.2.1. сметная стоимость построенных и (или) реконструируемых объектов на момент прекращения Концессионного соглашения за минусом сумм направленных на возмещение строительства и (или) реконструкцию объектов, предусмотренных в составе тарифов за период с начала действия Концессионного соглашения и по момент его прекращения.» | Необходимо учесть в части компенсации в размере только сметной стоимости объектов при расторжении концессионного соглашения по инициативе Концедента по основаниям, предусмотренным п. 17.4. Концессионного соглашения |
| 72 | Приложение 14 | Абсолютно не учтены права по компенсации убытков Концедента, в то же время указано, что приложение 14 включает в себя порядок возмещения убытков всех Сторон | Нарушение баланса интересов сторон |
| 73 | Приложение 14  пункт 3.2 | в конце добавить слова: «а также понесённые в рамках подготовки к заключению Концессионного соглашения» |  |
| 74 | Приложение 14  пункт 3.3 | Сроки выплаты компенсации по расходам не определены, имеют отсылочные нормы, а по долговым обязательствам предприятия в сумме 900 млн.руб. очень ограничены – в течение 4 лет, что не соответствует возможностям доходной базы городского бюджета и приведет при наступлении такого события к необходимости сокращения расходов по иным направлениям |  |
| 75 | Приложение 14  пункт 3.3.3 | изложить в след. редакции: «Недополученные доходы Концессионера, недополучение которых не связано с нарушением Концессионером порядка, установленного в Приложении 16» |  |
| 76 | Приложение 14  пункт 3.4 | в конце добавить слова: «размер полученных от Финансирующей организации средств в каждый год действия Концессионного соглашения не может превышать суммы расходов по капитальным вложениям, на выплату концессионной платы и оборотные средства в такой год» | Во избежание сомнений |
| 77 | Дополнить Приложение 14 одним из двух вариантов | Исходя из возможностей городского бюджета по уведомлению заместителя Главы муниципального образования «Город Архангельск» по вопросам экономического развития и финансам Шапошникова Д. В., в целом считается возможным выплачивать компенсацию по капитальным вложениям, концессионной плате и затраченным оборотным средствам по следующим вариантам:  1) по 50 млн. в течение 35 лет при выплате переведенного долга в размере 900 млн. рублей Архангельской областью в течение 18 лет;  2) в течение 49 лет при выплате всей задолженности Концедентом.  Предлагается исключить выплату долга при инициации Концедента по обстоятельствам, указанным в п. 17.4, а также при неисполнении Концессионером обязательств, указанных в п. 21 (a) (i), исключить выплату переведенного по инициации Финансирующей организации в соответствии с приложением 12 | В иных случаях появляется высокая вероятность введения внешнего управления в муниципальном образовании из-за превышения муниципального долга доходов муниципального образования |
| 78 | Приложение 14  пункт 3.6, 3.7 | Текущая редакция «3.6 Указанные в пункте 3.5 расходы Концессионера подлежат возмещению Концедентом в полном объеме в срок не позднее 4 (четырех) лет с Даты прекращения концессионного соглашения; при этом размер каждого ежегодного платежа должен составлять не менее 90 000 000,00 (девяноста миллионов) рублей.  3.7 В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Концедентом в срок и в порядке, установленным пунктом 3.6, своих обязательств по возмещению Концессионеру расходов Концессионера, состоящих из Суммы долговых обязательств предприятия, возмещение Концессионеру указанных расходов в невозмещённой Концессионеру части осуществляет Архангельская область в срок не позднее 2 (двух) лет с момента истечения указанного в пункте 3.6 четырехлетнего срока.» | Предлагается осуществлять Архангельской области выплату переведенного долга равными платежами, не более 50 млн. руб. в год, при инициации расторжения Соглашения Концедентом и (или) Архангельской областью. Иное невозможно выполнить за счет средств городского и областного бюджетов. Максимальный срок выплат – 18 лет. Предлагается закрепить в КС сроки погашения концессионером такого переведенного долга (до 17 лет), применяя последовательное снижение оставшейся перед кредиторами МУПа задолженности не менее, чем на 90 млн. рублей в год, и тем самым исключить выплату долга в размере 900 млн. рублей в течение всего срока действия КС при расторжении по инициативе МО «Город Архангельск» |
| 79 | Приложение 14  пункт 3.14 | в конце добавить слова: «, в том числе требовать предоставления документов согласно пункту 10.80 Концессионного соглашения, а также требовать у Органа тарифного регулирования документального подтверждения расходов и доходов Концессионера». | С целью достоверного подтверждения осуществленных затрат |
| 80 | Приложение 14  пункт 4.1 | изложить в соответствии с предложенной редакцией раздела 2 Приложения 14 |  |
| 81 | Приложение 14  пункты 4.3, 4.4, 4.5, 4.7 | исключить |  |
| 82 | Приложение 14  пункт 5.2 | исключить |  |
| 83 | Приложение 15 | исключить | Приложение 15 «Порядок определения размера убытков, возникающих у Концессионера в случае наступления Особых обстоятельств» - предлагается данные расходы выплачивать при окончании срока действия концессионного соглашения либо при досрочном расторжении соглашения, однако Концессионер может в соответствии с настоящим Соглашением уведомлять Концедента о возникновении таких расходов, на основании чего Концедент принимает решение о компенсации таких убытков при расторжении КС либо раньше |
| 84 | Приложение 17  пункт 3.4 | Текущей редакцией предусмотрена годовая Банковская гарантия. Считаем, что Банковская гарантия должна выдаваться на каждый создаваемый и (или) реконструируемый объект капитального строительства в соответствии с Градостроительным кодексом и действовать от начала строительства и (или) реконструкции такого объекта до срока ввода его в эксплуатацию | Восстановление баланса интересов сторон при неспособности Концессионера исполнять взятые на себя обязательства |
| 85 | Приложение 17  пункт 3.8 | Сумму, подлежащую выплате в каждом году обеспечения исполнения обязательств Концессионера предлагается установить в размере суммы отдельно строящегося, реконструируемого объекта Соглашения и (или) Иного имущества | Восстановление баланса интересов сторон при неспособности Концессионера исполнять взятые на себя обязательства. По предложению инициатора размер выплачиваемой банковской гарантии составляет 20,8 тыс. рублей в год, что в 10 000 раз ниже средней стоимости возводимого в рамках КС объекта |
| 86 | Дополнить Приложение 17 | Дополнить: «Возникновение особого обстоятельства не является условием не предоставления банковской гарантии Концеденту при соответствующем неисполнении Концессионером своих обязательств по Концессионному соглашению» | Восстановление баланса интересов сторон |
| 87 | Приложение 20  пункт 2 (b) (ii) | исключить |  |
| 88 | Приложение 20  пункт 2 (с) | изложить в следующей редакции: «В срок не позднее: 14 (четырнадцати) календарных дней с даты согласования Инвестиционной программы Концедентом и Органом регулирования Архангельская область утверждает в соответствии с Применимым правом Инвестиционную программу Концессионера; 14 (четырнадцати) календарных дней с даты утверждения Инвестиционной программы Орган регулирования устанавливает в соответствии с Применимым правом и условиями Концессионного соглашения Тарифы, при условии исполнения Концессионером в предусмотренном Применимым правом порядке своих обязательств по разработке и представлению предложения об установлении Тарифа.» |  |
| 89 | Приложение 20  пункт 2 | добавить пункт (d): «В срок не позднее 40 (сорока) календарных дней с даты представления Концессионером указанных в пункте 9.1 (а) документов Концедент и Архангельская область согласовывают указанные в пункте 8.4 условия Соглашения о финансировании» |  |
| 90 | По тексту Концессионного соглашения и приложениям к нему | Необходимо исправить орфографические ошибки, восстановить потерянные слова (необходимые по смыслу формулировок) |  |

Разногласия к проекту договора аренды земельного участка (Приложение 13)

|  |  |
| --- | --- |
| **РВК** | ***Город*** |
| **Департамент муниципального имущества Администрации муниципального образования «Город Архангельск»**, именуемый в дальнейшем «***Арендодатель***», ИНН 2901078408, ОГРН 1022900545249, дата регистрации 26.09.1996, наименование регистрирующего органа: ИФНС России по г. Архангельску, КПП 290101001, адрес: 163000, г. Архангельск, пл. В.И. Ленина 5, действующий от имени и в интересах муниципального образования «Город Архангельск» на основании утвержденного Постановлением главы муниципального образования мером грода Архангельска от 18.02.2014 № 120 Положения о департаменте муниципального имущества мэрии грода Архангельска в редакции, утвержденной Постановлением главы муниципального образования «Город Архангельск» от 22.12.2015 № 79 «О внесении изменений в постановление мэра города от 18.02.2014 № 120 и в Положение о департаменте муниципального имущества мэрии города Архангельска», которым утверждено «Положение о департаменте муниципального имущества Администрации муниципального образования «Город Архангельск», в лице [●],с одной стороны, и  **Общество с ограниченной ответственностью «РВК-центр»** в лице генерального директора Рычкова Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «***Концессионер***», с другой стороны,  далее совместно именуемые «***Стороны***», а по отдельности – «***Сторона***»,  концессионным соглашением в отношении отдельных объектов централизованных систем водоснабжения и водоотведения, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию «Город Архангельск» от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года (далее – «***Концессионное соглашение***»), заключили настоящий Договор аренды земельных участков (далее – «***Договор***») о нижеследующем: | **Администрация муниципального образования «Город Архангельск»**, именуемая в дальнейшем *«****Арендодатель»*,** в лице **заместителя Главы муниципального образования «Город Архангельск» по вопросам экономического развития и финансам \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании доверенности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **с одной стороны**, и  **АРЕНДАТОР**, именуемый в дальнейшем ***«Арендатор»*,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **с другой стороны,** в соответствии с Концессионным соглашением в отношении отдельных объектов централизованных систем водоснабжения и водоотведения, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию «Город Архангельск» (далее Концессионное соглашение) заключили настоящий договор о нижеследующем: |
| * 1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять следующие земельный участок (далее – «***Земельный участок***»): | * 1. ***«Арендодатель»* обязуется передать, а *«Арендатор»* принять в аренду земельный участок:**  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | Кадастровый номер | Адрес | Площадь | Категория земель | Вид разрешенного использования |   для создания или реконструкции объекта Концессионного соглашения, осуществления Арендатором деятельности с использованием (эксплуатацией) Объекта Концессионного соглашения, а также использования Арендатором иного имущества. |
| * 1. Границы Земельных участков обозначены в прилагаемых к Договору кадастровых паспортах Земельных участков (Приложение 1). | ***Выписка из ЕГРН*** |
| * 1. Земельные участки предоставляются для создания и реконструкции Объекта соглашения, осуществления Арендатором деятельности с использованием (эксплуатацией) Объекта соглашения, а также использования Арендатором иного имущества.   Создание и реконструкция объекта соглашения должна быть осуществлена в сроки и на условиях, установленных заключенным между Арендодателем и Арендатором Концессионным соглашением.  Изменение указанных в настоящем пункте условий использования Земельных участков допускается исключительно с согласия Арендодателя. | ***1.3.*** Создание и реконструкция объекта соглашения должна быть осуществлена в сроки и на условиях, установленных заключенным между Арендодателем и Арендатором Концессионным соглашением.  Изменение указанных в настоящем пункте условий использования Земельных участков допускается исключительно с согласия Арендодателя. |
| * 1. Земельные участки находятся в [муниципальной/ неразграниченной государственной – *выбрать необходимое*] собственности, что подтверждается кадастровым паспортом земельного участка № [•] от [•]. | ***исключить*** |
| 2.1. На дату подписания договора размер арендной платы определен по формуле в соответствии с Решением Архангельского городского Совета от 21.11.2007 № 559 «Об утверждении Положения об арендной плате за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Город Архангельск» и составляет:   * + - в год [•];     - в месяц [•].   Расчет арендной платы, произведенный в соответствии с нормативными правовыми актами, действующими на дату заключения Договора, приведен в Приложении 3 к Договору. | 2.1. Арендная плата за земельный участок (арендная плата) начисляется с даты подписания акта приема передачи земельного участка и рассчитывается в соответствии с Положением об арендной плате за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Город Архангельск» утвержденным Решением Архангельского городского Совета от 21.11.2007 № 559 и составляет:.   |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Площадь**  **кв. м** | **Кадастровая стоимость земельного участка** | **Ставка арендной платы за 1 кв.м земельного участка по виду разрешенного использования,**  **%** | **Коэффициент времени** | **Кинф** | **Размер**  **годовой арендной**  **платы на\_\_\_\_\_\_\_ год,**  **руб.** | |  |  |  |  | **-** |  |   **Порядок оплаты: ежеквартально равными долями не позднее 10 числа следующего за кварталом месяца, за 4 квартал – не позднее 25 декабря текущего года.**  **Размер арендной платы за земельный участок для *«Арендатора»* за период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ коп. и вносится в следующем порядке:**  **за период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_ - в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **за период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_ - в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **за период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_ - в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **за период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_ - в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Банковские реквизиты: УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу (ДМИ), ИНН 2901078408, КПП 290101001, расчетный счет 40101810500000010003 в Отделении Архангельск г. Архангельск, БИК 041117001, код дохода 81311105024040000120, ОКТМО 11701000. Назначение: арендная плата за земельный участок по договору №\_\_\_.**  Размер арендной платы может быть изменен «**Арендодателем»** при установлении Законами Российской Федерации и иными правовыми актами обязательных для сторон изменений ставок земельных платежей, коэффициентов, предоставляемых льгот. Подписание дополнительного соглашения в данном случае не требуется.    Размер арендной платы пересматривается в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. |
| 2.2. Арендная плата подлежит начислению не ранее даты подписания Акта финансового закрытия приема передачи Земельных участков. | 2.2. Арендная плата подлежит начислению не ранее даты подписания Акта приема передачи Земельных участков. |
| 2.3. Стороны применяют следующий порядок и сроки внесения арендной платы:  2.3.1. Арендатор уплачивает арендную плату, исчисленную со дня подписания Акта приема-передачи Земельных участков.  Первый арендный платеж производится до 10 (десятого) числа месяца, следующего за месяцем заключения Договора. Указанный платеж состоит из арендной платы, исчисленной в срок до последнего числа месяца, следующего за месяцем заключения Договора.  Все последующие платежи исчисляются ежемесячно и уплачиваются за текущий месяц до 10 (десятого) числа текущего месяца.  2.3.2. Арендатор производит перечисление арендной платы на следующие платежные реквизиты: [•]. | исключить |
| 2.5.1. Обязательство по уплате арендной платы считается исполненным в день списания денежных средств с корреспондентского счета банка плательщика (Арендатора). | 2.5.1. Обязательство по уплате арендной платы считается исполненным в день **поступления денежных средств на счет Арендодателя**. |
| 3.1.4. Осуществить Государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты заключения Договора или дополнительных соглашений к нему соответственно. | 3.1.4. Осуществить Государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты **подписания акта приема передачи земельного участка.** |
| 3.1.6. Принять по акту приема-передачи Земельные участки в течение 10 (десяти) дней с даты прекращения Договора. | 3.1.6. Принять по акту приема-передачи Земельные участки в течение **30 (тридцати)** дней с даты прекращения Договора. |
| 3.2.2. Использовать Земельные участки исключительно в соответствии с целями, указанными в пункте 1.3 Договора. | 3.2.2. Использовать Земельные участки исключительно в соответствии с целями, указанными в **пункте 1.1, 1.3. Договора.** |
| 3.2.6. Обеспечить перечисление Арендной платы в сроки, указанные в пункте 2.2 Договора. | 3.2.6. Обеспечить перечисление Арендной платы в сроки, указанные в **пункте 2.1 Договора.** |
| 3.2.7. Извещать Арендодателя об аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести ущерб Земельным участкам в течение разумного срока с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по уменьшению отрицательных последствий такого события. | 3.2.7. Извещать Арендодателя об аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести ущерб Земельным участкам в течение **разумного срока (какого?)** с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по уменьшению отрицательных последствий такого события. |
| 3.2.9. Вернуть Земельные участки Арендодателю по акту приема-передачи не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты прекращения Договора. | 3.2.9. Вернуть Земельные участки Арендодателю по акту приема-передачи не позднее **30 (тридцати)** календарных дней с даты прекращения Договора. |
| 3.3.1. Передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам без согласия Арендодателя, в том числе передавать Земельные участки в субаренду без согласия Арендодателя. | **исключить** |