



**Муниципальное образование «Котлас»
Собрание депутатов четвертого созыва
Двадцать четвертая сессия**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От «02» декабря 2010 г.

№342

**О решении «О заключении концессионного
соглашения в отношении здания кинотеатра «Спутник»**

В соответствии со ст. 22 ФЗ от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», на основании Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования «Котлас», руководствуясь статьями 25 и 26 Устава муниципального образования «Котлас», Собрание депутатов МО «Котлас» постановляет:

1. Принять решение «О заключении концессионного соглашения в отношении здания кинотеатра «Спутник».

2. Направить решение Главе МО «Котлас» для подписания и официального опубликования.

Председатель Собрания
депутатов МО «Котлас»

А.Ю. Степанов



Муниципальное образование «Котлас» Собрание депутатов четвёртого созыва Двадцать четвертая сессия

Р Е Ш Е Н И Е

От «02» декабря 2010 года

№170-342-р

О заключении концессионного соглашения в отношении здания кинотеатра «Спутник»

На основании статей 25, 26 Устава МО «Котлас», Собрание депутатов муниципального образования «Котлас» решает:

1. Провести конкурс на право заключения концессионного соглашения в отношении здания кинотеатра «Спутник», расположенного по адресу г. Котлас, Архангельской области, ул. Маяковского, 14 с целью организации в указанном здании кинотеатра.

2. Установить условия концессионного соглашения (условия конкурса) в соответствии с приложением № 1.

3. Установить критерии конкурса и параметры критериев конкурса в соответствии с приложением № 2.

4. Установить вид конкурса – открытый конкурс.

5. Уполномочить Главу МО «Котлас» на утверждение конкурсной документации на право заключения концессионного соглашения в отношении здания кинотеатра «Спутник», внесение изменений в конкурсную документацию, за исключением изменений условий конкурса.

6. Уполномочить Главу МО «Котлас» действовать в качестве Концедента от имени муниципального образования «Котлас» при заключении и исполнении концессионного соглашения в отношении здания кинотеатра «Спутник».

7. Уполномочить администрацию МО «Котлас» на утверждение персонального состава конкурсной комиссии и на проведение конкурса на право заключения концессионного соглашения.

8. Установить срок опубликования в газете «Двинская правда» и размещения на официальном сайте МО «Котлас» сообщения о проведении открытого конкурса на право заключения концессионного соглашения в отношении здания кинотеатра «Спутник» - до 17 декабря 2010 года.

Глава муниципального
образования «Котлас»

С.Н. Мелентьев

**Условия концессионного соглашения (условия конкурса)
в отношении здания кинотеатра «Спутник»**

1. Предмет конкурса - право на заключение концессионного соглашения в отношении здания кинотеатра "Спутник", расположенного по адресу: город Котлас, Архангельской области, ул. Маяковского, 14.

2. Концессионер обязан:

Реконструировать в срок, установленный концессионным соглашением, за свой счет объект концессионного соглашения, а именно:

- осуществить капитальный ремонт здания кинотеатра с заменой внутренних инженерных сетей и технического оборудования;
- разместить на 1 этаже кинозал на количество мест от 150 до 250 с оборудованием сцены;
- разместить на 2 этаже кафе;
- оснастить объект концессионного соглашения оборудованием и иным имуществом, предназначенным для использования по общему назначению с объектом концессионного соглашения.

При реконструкции здания должна быть сохранена конструктивная схема фасада здания, а также обустроен пандус для лиц с ограниченными возможностями.

Срок реконструкции, капитального ремонта, получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта концессионного соглашения определяется по итогам конкурса, но не может быть более 16 месяцев с даты передачи объекта концессионного соглашения концессионеру.

3. Концессионер обязан:

Осуществлять деятельность по показу фильмов, в т.ч. показ премьерных фильмов одновременно с основными кинозалами страны.

4. Срок действия концессионного соглашения составляет 20 лет.

5. Описание объекта концессионного соглашения:

Объектом концессионного соглашения является здание бывшего кинотеатра «Спутник», расположенное по адресу г. Котлас, Архангельской области, ул. Маяковского, 14, используемое в настоящее время как центр досуга, которое подлежит реконструкции с целью осуществления деятельности по показу фильмов.

Здание кинотеатра "Спутник", представляет собой двухэтажное нежилое строение с подвалом. Общая площадь здания - 1323,4 кв. м., которая включает площади:

- общая площадь подвала – 271, 0 кв.м, в том числе вспомогательная – 271, 0 кв.м,
- общая площадь первого этажа - 688,7 кв.м, в том числе основная – 576,0 кв.м., вспомогательная – 112,7 кв.м,
- общая площадь второго этажа – 363,7 кв.м, в том числе основная – 227,1 кв.м, вспомогательная – 136,6 кв.м.

Здание кинотеатра "Спутник", 1961 года постройки, износ здания – 40%, материал стен – кирпич; фундамент – бутовый; перегородки – кирпичные, деревянные; перекрытия – деревянные; отопление, канализация, водопровод – централизованное; здание находится в технически исправном состоянии, но в результате длительной эксплуатации, без проведения капитального ремонта здания, основные конструкции здания, отмеченные в акте технического обследования от 02 ноября 2010 года, требуют замены или капитального ремонта.

Объект концессионного соглашения находится в центральной части города, в многоэтажной жилой застройке, рядом со зданием кинотеатра «Спутник» расположены ресторан «Медведь» и кафе «Рябинушка».

Объект концессионного соглашения принадлежит Концеденту на праве собственности на основании решения Малого совета Котласского городского Совета народных депутатов № 44 от 15.05.1992 года.

Право собственности Концедента на объект концессионного соглашения подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 15 ноября 2010 года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу.

Иное имущество, предназначенное для использования по общему назначению с объектом концессионного соглашения:

№ п/п	Наименование средств	Кол-во	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Информационные стенды (для размещения афиш) по ул. Маяковского д. 14 в г.Котласе	2	12444,40	7118,90
2	Информационный стенд (для размещения афиш) по ул. Володарского напротив д. 104 в г. Котласе	1	12444,40	7118,90
	ИТОГО:	3	37333,2	21356,7

6. Срок передачи концессионеру объекта концессионного соглашения: в течение 10 календарных дней с даты подписания концессионного соглашения.

7. Порядок предоставления концессионеру земельного участка, предназначенного для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением:

Земельный участок, на котором располагается объект концессионного соглашения, передается концессионеру по договору аренды земельного участка, заключаемому между концессионером и Комитетом по управлению имуществом администрации МО «Котлас» в течение 10 календарных дней с даты подписания концессионного соглашения.

Площадь земельного участка - 2166 кв.м, кадастровый номер 29:24:030204:0080, категория земель: земли поселений, назначение: для эксплуатации здания кинотеатра.

8. Цели и срок использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения:

Цель использования - осуществление показа фильмов, в т.ч. осуществлять показ премьерных фильмов одновременно с основными кинозалами страны.

Срок использования (эксплуатации) – 20 лет.

9. Способы обеспечения исполнения концессионером обязательств по концессионному соглашению:

На период реконструкции объекта концессионного соглашения концессионер осуществляет страхование риска ответственности перед концедентом за нарушение обязательств по концессионному соглашению по реконструкции объекта на сумму 2000000 рублей. Выгодоприобретателем по данному договору страхования является концедент.

Вместо страхования риска ответственности концессионер может предоставить на вышеназванных условиях безотзывную банковскую гарантию; осуществить передачу концеденту в залог прав концессионера по договору банковского вклада (депозита).

10. Размер концессионной платы, форма, порядок и сроки ее внесения.

Размер концессионной платы определяется по итогам конкурса, но не может быть ниже 283051 рубля в месяц (без учета НДС и коммунальных платежей).

Внесение концессионной платы осуществляется ежемесячно равными платежами путем перечисления денежных средств в бюджет МО «Котлас» по реквизитам, указанным в концессионном соглашении до 20 числа текущего месяца.

Концессионер освобождается от внесения концессионной платы на срок 2 года с даты заключения концессионного соглашения.

Размер концессионной платы, установленный по итогам конкурса, подлежит пересмотру одновременно при изменении базовых ставок арендной платы за 1 кв.м. Формы расчета месячной арендной платы за пользование нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности МО «Котлас», путем установления повышающего коэффициента, на который изменяются базовые ставки арендной платы за 1 кв.м.

Изменение размера концессионной платы оформляется дополнительным соглашением к концессионному соглашению.

11. Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного расторжения концессионного соглашения.

В соответствии с пунктом 5 ст. 15 ФЗ «О концессионных соглашениях» в случае досрочного расторжения концессионного соглашения концессионер вправе потребовать от концедента возмещения расходов на реконструкцию объекта концессионного соглашения, за исключением понесенных концедентом расходов на реконструкцию объекта концессионного соглашения.

Указанное возмещение осуществляется после передачи объекта концессионного соглашения концеденту в порядке, установленном ст. 14 ФЗ «О концессионных соглашениях».

Возмещение осуществляется в объеме расходов фактически затраченных концессионером на реконструкцию объекта концессионного соглашения на дату досрочного расторжения концессионного соглашения и не возмещенных (восстановленных) им в ходе эксплуатации объекта концессионного соглашения.

Объем возмещения определяется по формуле:

$$Oв = Oр - Oр \times K$$

Срок осуществления указанного возмещения определяется по формуле:

$$Cв = Cд - Cр - Cэ$$

где,

K – коэффициент пользования объектом концессионного соглашения

$$K = Cэ : (Cд - Cр)$$

Cд - срок действия концессионного соглашения (в месяцах)

Cр – фактический срок реконструкции объекта (в месяцах)

Cэ – срок эксплуатации объекта концессионером (в месяцах) без учета срока реконструкции

Cв – срок возмещения расходов на реконструкцию объекта (в месяцах)

Oв – объем возмещения расходов на реконструкцию объекта (в рублях)

Oр – объем расходов фактически затраченных на реконструкцию объекта концессионного соглашения (в рублях)

Пример:

Cд – 240 месяцев (20 лет) - срок действия концессионного соглашения,

Cр – 12 месяцев (1 год) – фактический срок реконструкции объекта,

Cэ – 48 месяцев (4 года) – срок эксплуатации объекта концессионером (после реконструкции),

Oр - 20 млн. руб. – объем расходов фактически затраченных на реконструкцию объекта концессионного соглашения

$$K = 48 : (240 - 12) = 0,21$$

$$Oв = 20000000 - 20000000 \times 0,21 = 15800000$$

$$Cв = 240 - 12 - 48 = 180$$

Таким образом, если концессионер понес расходы на реконструкцию объекта в размере 20 миллионов рублей, осуществлял реконструкцию 1 год и вел деятельность после реконструкции объекта в течение 4 лет, то в случае досрочного расторжения договора возмещению будет подлежать сумма в размере 15,8 миллионов рублей в течение 15 лет.

12. Иные условия концессионного соглашения:

12.1. Проектная документация на реконструкцию объекта составляется за счет средств концессионера.

12.2. Все расходы по содержанию объекта концессионного соглашения, в т.ч. расходы на оплату коммунальных услуг с момента передачи имущества концессионеру несет концессионер.

12.3. Концессионер обязан застраховать риск случайной утраты (гибели) и (или) случайного повреждения объекта концессионного соглашения в течение 10 календарных дней с момента заключения концессионного соглашения на сумму 3414000 рублей (балансовая стоимость имущества).

12.4. Размер неустойки за неисполнение обязательств концессионера по реконструкции объекта в срок, установленный концессионным соглашением, составляет 2000000 рублей.

За неисполнение обязательств по внесению концессионной платы в срок, установленный концессионным соглашением, концессионер уплачивает пени в размере 0,1% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

13. В качестве обеспечения исполнения обязательств по заключению концессионного соглашения лицо, желающее участвовать в конкурсе (заявитель), вносит задаток в размере 400000 рублей до подачи конкурсной заявки.

Реквизиты, по которым перечисляются денежные средства, определяются конкурсной документацией.

**Критерии конкурса и параметры критериев конкурса
на право заключения концессионного соглашения
в отношении здания кинотеатра «Спутник»**

1. Критерии конкурса

Критерии конкурса устанавливаются в целях оценки конкурсных предложений.

В качестве критериев конкурса устанавливаются:

1. размер концессионной платы - не менее 283051 (без учета НДС и коммунальных платежей) рублей в месяц.
2. срок реконструкции объекта не более 16 месяцев с даты передачи объекта концессионного соглашения концессионеру.

2. Параметры критериев конкурса

Критерии конкурса	Начальное значение критерия в виде числа	коэффициент, учитывающий значимость критерия конкурса
Размер концессионной платы	Начальный размер в соответствии с оценкой 283051 (без учета НДС и коммунальных платежей) рубль в месяц	0,6
Срок реконструкции объекта	Не позднее 16 месяцев с даты передачи объекта концессионного соглашения концессионеру	0,4

Участник конкурса в конкурсном предложении указывает значение предлагаемого им условия в виде числа для каждого критерия конкурса.

1) Размер концессионной платы.

Начальное значение критерия - 283051 (без учета НДС и коммунальных платежей) рубль в месяц (начальное значение определена согласно отчету оценщика).

Коэффициент, учитывающий значимость критерия конкурса при увеличении начального значения - 0,6.

2) Срок реконструкции объекта концессионного соглашения.

Начальное значение критерия - 16 месяцев с даты передачи объекта концессионного соглашения концессионеру.

Коэффициент, учитывающий значимость критерия конкурса при уменьшении начального значения критерия - 0,4.