

**Федеральное государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
Финансовая академия при Правительстве
Российской Федерации**

(в интересах Федерального агентства по образованию)

**Механизмы частно-государственного партнерства в
управлении имуществом образовательных учреждений
и инвестиционной деятельности, связанной с
профессиональным образованием**

*Информационно-аналитические материалы о состоянии и
развитии института ЧГП в профессиональном образовании*

**Проект: Разработка и апробация методического обеспечения
внедрения современных механизмов частно-государственного
партнерства (ЧГП) в профессиональном образовании,
включая предложения по нормативному правовому
обеспечению их внедрения**

Руководитель проекта - директор Института
финансовых рынков и прикладной экономики,
д.э.н., проф.

Я.М. Миркин

Москва – 2008

1.1 Механизмы ЧГП в управлении имуществом образовательных учреждений и инвестиционной деятельности, связанной с профессиональным образованием

Основная цель механизмов ЧГП в управлении имуществом образовательных учреждений и инвестиционной деятельности, связанной с профессиональным образованием – построение эффективной системы управления имущественным комплексом образовательного учреждения с сохранением социальной направленности его использования, модернизация материально-технической базы ОУ в соответствии с современными требованиями, предъявляемыми к образовательному процессу, привлечение внебюджетного финансирования для развития ОУ.

Механизмы ЧГП в управлении имуществом образовательных учреждений и инвестиционной деятельности, связанной с профессиональным образованием, включают следующие группы механизмов:

1) Механизмы ЧГП контрактного типа:

- механизмы передачи имущества ОУ в управление/сдачи имущества в аренду;
- механизмы соинвестирования;
- механизмы привлечения заемного финансирования.

2) Механизмы ЧГП институционального типа:

- механизмы участия в создании юридических лиц.

Характеристика механизмов ЧГП в управлении имуществом и инвестиционной деятельности с точки зрения возможности их реализации для различных участников сферы профессионального образования - образовательных учреждений, а также учредителей образовательных учреждений - представлена ниже (Таблица 1).

Таблица 1 - Характеристика механизмов ЧГП в управлении имуществом и инвестиционной деятельности возможности их реализации для различных участников сферы ПО

Механизм ЧГП	Юридическое оформление механизма ЧГП	Возможность реализации для различных участников сферы ПО		
		ОУ в форме БУ	ОУ в форме АУ	Учредитель ОУ
1. Передача имущества ОУ в управление/сдача в аренду				
1.1 Доверительное управление имуществом ОУ	Договор доверительного управления	-	- относительно имущества учредителя	+ (экономически нецелесообразно)
			+ самостоятельно относительно имущества, не являющегося имуществом учредителя или приобретенного за счет его средств	
1.2 Передача имущества государственного или муниципального ОУ для управления	Договор поручения/агентский договор	+ с согласия учредителя	+ с согласия учредителя относительно имущества учредителя	+ (экономически нецелесообразно)
			+ самостоятельно относительно имущества, не являющегося имуществом учредителя или приобретенного за счет его средств	
1.3 Сдача объектов недвижимого имущества в аренду	Договор аренды	+ с согласия учредителя	+ с согласия учредителя относительно его имущества	+ (экономически нецелесообразно)
			+ самостоятельно относительно имущества, не являющегося имуществом учредителя или приобретенного за счет его средств	
2. Механизмы соинвестирования				

2.1 Реконструкция зданий (сооружений) ОУ	Договор аренды	+	с согласия учредителя	+	-
			с согласия учредителя относительно его имущества	+	
2.2 Строительство (реконструкция) объектов недвижимого имущества ОУ	Концессионное соглашение	-	-	-	+
2.3 Строительство зданий (сооружений) для ОУ	Инвестиционный договор, договор аренды	+	для федеральных учреждений с согласия учредителя ¹	+	+
			для учреждений кроме федеральных – если предусмотрено нормативными актами субъекта РФ/органа	+	

¹ В отношении федеральных образовательных учреждений действует порядок, установленный Постановлением Правительства РФ от 10.08.2007 г. №505 «О порядке принятия федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества».

² В отношении федеральных образовательных учреждений действует порядок, установленный постановлением Правительства РФ от 10.08.2007 г. №505 «О порядке принятия федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества».

		местного самоуправления		
2.4 Соинвестирование в целях осуществления инвестиционных проектов (кроме реконструкции)	Договор аренды	+ с согласия учредителя	+ с согласия учредителя относительно его имущества + самостоятельно относительно имущества, не являющегося имуществом учредителя или приобретенного за счет его средств	+
2.5 Соинвестирование в целях осуществления партнерских проектов без цели извлечения прибыли	Договор простого товарищества	+ с согласия учредителя	+ с согласия учредителя относительно его имущества + самостоятельно относительно имущества, не являющегося имуществом учредителя или приобретенного за счет его средств	-
3. Участие в создании юридических лиц				
3.1 Создание нового юридического лица	Учредительные документы в зависимости от организационно-правовой формы (учредительный договор/устав)	+ с согласия учредителя и при наличии соответствующих нормативно-правовых актов ³	+ с согласия учредителя	+
4. Привлечение заемного финансирования				

³ В отношении федеральных государственных учреждений может действовать запрет на использование средств, полученных от предпринимательской и иной приносящей доход деятельности, на создание других организаций и покупку ценных бумаг, который может быть установлен федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год. Например, в Федеральном законе от 19.12.2006 г. №238-ФЗ «О федеральном бюджете на 2007г.», Федеральном законе от 24.07.2007 г. №198-ФЗ «О федеральном бюджете на 2008г. и на плановый период 2009 и 2010 годов» данный запрет установлен.

4.1 Привлечение банковского кредита	Кредитный договор	-	+	-
4.2 Выпуск ценных бумаг (облигаций и векселей)	Договор займа	-	+ ⁴	+ ⁵

Более подробный анализ механизмов ЧГП в управлении имуществом и инвестиционной деятельности приведен ниже.⁶

1.1.1 Передача имущества образовательного учреждения в управление/сдача в аренду

Механизм 1. Доверительное управление имуществом ОУ

Цели и задачи механизма

Основной целью передачи имущества в доверительное управление является повышение эффективности управления данным имуществом, обеспечения его рационального использования, что особенно актуально в случае, когда собственник имущества не обладает необходимыми профессиональными знаниями и навыками в данной области.

Для ОУ передача имущества в доверительное управление может быть целесообразна в отношении определенных объектов недвижимого имущества, ценных бумаг и другого имущества, не являющегося имуществом, закрепленным за ОУ учредителем или приобретенным за счет его средств.

Участники механизма

Для бюджетных ОУ передача имущества в доверительное управление не

⁴ В отношении выпуска облигаций - при наличии указаний в соответствующих нормативных правовых актах.

⁵ В отношении выпуска облигаций – только в соответствии с программами внутренних заимствований. В отношении выпуска векселей – только в случаях, установленных федеральным законом.

⁶ Анализ механизмов учитывает основные результаты концептуальных и практических разработок в области развития ЧГП, проведенных в рамках ФЦПРО в 2006-2007 гг.

представляется возможной в соответствии с гражданским законодательством. Это обусловлено тем, что *имущество государственных или муниципальных образовательных учреждений*, находящееся в *оперативном управлении*, *не может быть передано в доверительное управление* в соответствии с п.3 ст.1013 ГК РФ.

В отношении имущества автономных учреждений действует иной порядок. Имущество автономных учреждений закрепляется за ними на праве оперативного управления. В то же время автономное учреждение вправе самостоятельно распоряжаться имуществом, не являющимся имуществом учредителя или приобретенным за счет его средств, т.е. право оперативного управления не распространяется на имущество автономного учреждения, приобретенное за счет его собственных средств. Следовательно, такое имущество может быть передано автономным учреждением в доверительное управление в целях повышения эффективности управления им и с соблюдением порядка распоряжения таким имуществом, установленным для автономных учреждений законодательством.

Таким образом, в качестве участника данного механизма со стороны государства может выступить автономное ОУ.

ОУ, являющееся автономным учреждением – выступает учредителем доверительного управления (ДУ) и передает субъекту частного сектора в ДУ имущество, не являющееся недвижимым имуществом и особо ценным движимым имуществом, закрепленными за ним учредителем или приобретенными автономным учреждением за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества.

Субъект частного сектора – индивидуальный предприниматель или коммерческая организация (за исключением унитарного предприятия) - осуществляет доверительное управление переданным ему имуществом, т.е. выступает доверительным управляющим.

Схема реализации механизма

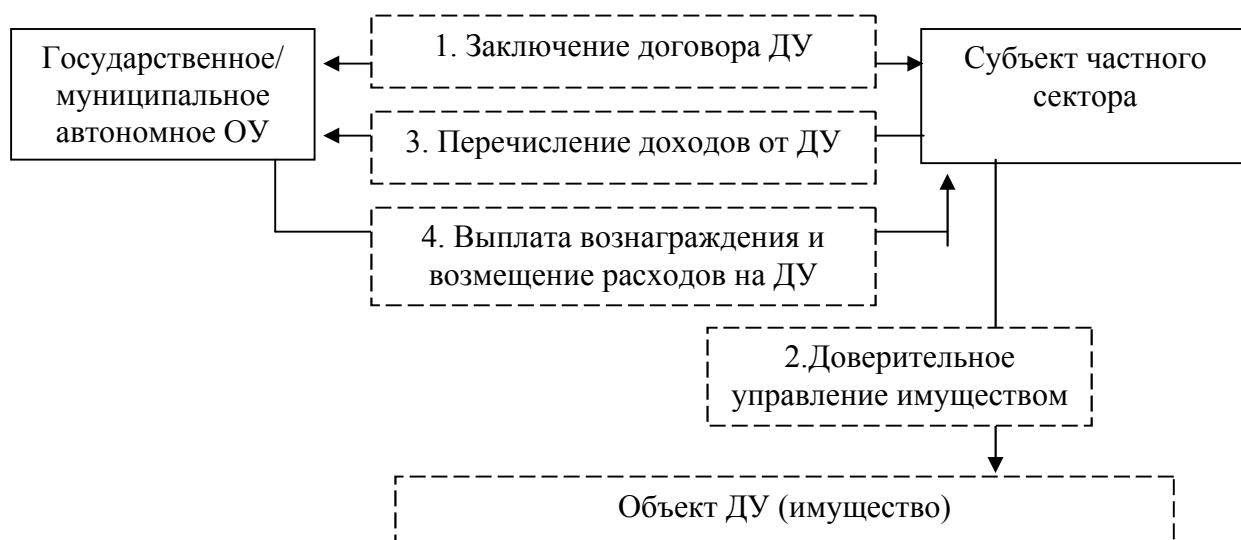
ОУ заключает с субъектом частного сектора договор ДУ и передает ему в ДУ имущество, не являющееся недвижимым имуществом и особо ценным движимым

имуществом, закрепленными за ним учредителем или приобретенными автономным учреждением за счет его средств.

Субъект частного сектора осуществляет доверительное управление имуществом и перечисляет ОУ доходы от доверительного управления имуществом. ОУ осуществляет выплату вознаграждения доверительному управляющему и возмещает расходы доверительного управляющего, связанные с ДУ (Схема 1).

В качестве объектов имущества, передаваемых в ДУ, наиболее целесообразно использовать объекты недвижимого имущества, ценные бумаги, имущественные права и другое имущество, требующее наличия профессиональных навыков и знаний для эффективного управления.

Схема 1 - Передача имущества ОУ (автономного) в доверительное управление



Правовая конструкция механизма

Порядок правового оформления механизма определяется действующим федеральным законодательством, а также нормативными правовыми актами субъекта РФ или муниципального образования.

Юридическое оформление механизма основано на заключении **договора доверительного управления имуществом**.

Автономное учреждение не перечислено в списке лиц, которые могут являться государственными (муниципальными) заказчиками в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 №94-ФЗ «О размещении заказов на поставки

товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», поэтому действие данного закона не распространяется на приобретение товаров, работ, услуг, осуществляемое ОУ – автономными учреждениями. Следовательно, привлечение доверительного управляющего для управления имуществом ОУ-автономного учреждения не требует выполнения ОУ процедуры размещения государственного заказа на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг, предусмотренной Федеральным законом от 21.07.2005 №94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд». В то же время ОУ целесообразно провести конкурсный отбор доверительных управляющих для обеспечения эффективного доверительного управления, минимизации расходов ОУ и достижения максимальных результатов.

ОУ вправе выступать учредителем доверительного управления только в отношении объектов имущества, не являющихся недвижимым имуществом и особо ценным движимым имуществом, закрепленными за ним учредителем или приобретенными автономным учреждением за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества.

В качестве доверительного управляющего могут выступать индивидуальные предприниматели или коммерческие организации (за исключением унитарных предприятий).

Объектом ДУ могут выступать отдельные объекты, относящиеся к недвижимому имуществу, ценные бумаги, права, удостоверенные бездокументарными ценными бумагами, исключительные права и другое имущество, не являющееся имуществом, закрепленным за ОУ учредителем или приобретенным за счет его средств.

Характеристика правовой конструкции договора ДУ представлена в таблице (Таблица 2).

Таблица 2 - Характеристика правовой конструкции договора ДУ⁷

⁷ В соответствии с гл.53 ГК РФ.

№ п/п	Параметр	Договор поручения
1	Сторона по договору, которой является ОУ – автономное учреждение	Учредитель ДУ и выгодоприобретатель
2	Другая сторона по договору (индивидуальные предприниматели или коммерческие организации, за исключением унитарных предприятий)	Доверительный управляющий
3	Содержание договора	В договоре ДУ имуществом должны быть указаны: <ul style="list-style-type: none"> - состав имущества, передаваемого в доверительное управление; - наименование юридического лица, в интересах которых осуществляется управление имуществом; - размер и форма вознаграждения управляющему, если выплата вознаграждения предусмотрена договором; - срок действия договора (максимальный срок – 5 лет)
4	Оплата услуг доверительного управляющего	Доверительный управляющий имеет право на вознаграждение, предусмотренное договором ДУ
5	Порядок возмещения расходов доверительного управляющего	Доверительный управляющий имеет право на возмещение необходимых расходов, произведенных им при доверительном управлении имуществом, за счет доходов от использования этого имущества
6	Обязанности доверительного управляющего	Доверительный управляющий осуществляет в пределах, предусмотренных законом и договором ДУ, правомочия собственника в отношении имущества, переданного в ДУ. Распоряжение недвижимым имуществом доверительный управляющий осуществляет в случаях, предусмотренных договором ДУ
7	Ответственность доверительного управляющего	Доверительный управляющий, не проявивший при ДУ должной заботливости об интересах учредителя управления, возмещает учредителю управления убытки, причиненные утратой или повреждением имущества, с учетом его естественного износа, а также упущенную выгоду. Обязательства по сделке, совершенной доверительным управляющим с превышением предоставленных ему полномочий или с нарушением установленных для него ограничений, несет доверительный управляющий лично. Договор ДУ может предусматривать предоставление доверительным управляющим залога в обеспечение возмещения убытков, которые могут быть причинены учредителю управления или выгодоприобретателю ненадлежащим исполнением договора доверительного управления
8	Контроль деятельности доверительного	Доверительный управляющий представляет учредителю управления и выгодоприобретателю отчет о своей деятельности

управляющего	в сроки и в порядке, которые установлены договором ДУ
--------------	---

Характеристика механизма

Основные характеристики механизма ЧПП, связанного с передачей в ДУ имущества ОУ, представлены в таблице (Таблица 3).

Таблица 3 – Основные характеристики механизма ЧПП, связанного с передачей в доверительное управление имущества ОУ

№ п/п	Показатель	Характеристика
1	Соответствие зарубежной практике	Механизм широко распространен в зарубежной практике в отношении эндаумент-фондов и аналогичных им фондов по управлению благотворительными пожертвованиями
2	Включенность в сложившиеся обычаи делового оборота в России	Применение механизма было ограничено в связи с невозможностью передачи имущества бюджетных учреждений в доверительное управление. С переходом ОУ в автономные учреждения данный механизм будет развиваться
3	Приемлемость в рамках действующего нормативно-правового поля	Механизм может быть реализован в рамках действующего нормативно-правового поля. Основными нормативными актами, регламентирующими реализацию данного механизма являются: 1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ 2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ 3. Закон Российской Федерации от 10.07.1992 г. №3266-1 «Об образовании» 4. Федеральный закон от 22.08.1996 № 125-ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» 5. Федеральный закон от 03.11.2006 г. №174-ФЗ «Об автономных учреждениях» 6. Постановление Правительства РФ от 14.02.2008 г. №71 «Об утверждении типового положения об образовательном учреждении высшего профессионального образования (высшем учебном заведении)» 7. Постановление Правительства РФ от 18.07.2008 г. №543 «Об утверждении типового положения об образовательном учреждении среднего профессионального образования (среднем специальном учебном заведении)» 8. Постановление Правительства РФ от 14.07.2008 г. №521 «Об утверждении типового положения об учреждении начального профессионального образования»
4	Направленность на поддержание тенденций развития образовательной сферы, заданных ФЦПРО	Механизм направлен на совершенствование организационно-экономических механизмов деятельности учреждений профессионального образования и развитие рыночных, «корпоративных» инструментов эффективного управления имуществом ОУ

5	Включенность в политику социально-экономического развития образования	Механизм позволяет сохранить материально-техническую базу ОУ и обеспечить их развитие и совершенствование за счет эффективного управления имуществом
6	Соответствие интересам участия в образовании бизнеса	Участие субъектов частного сектора обусловлено возможностью получения не только экономических, но и внеэкономических выгод

Организационно-экономические условия, необходимые для реализации механизма

Основными факторами, выполнение которых необходимо для успешной реализации механизма ОУ, являются:

- наличие в составе активов объектов недвижимого имущества, не используемых для учебных целей, ценных бумаг, имущественных прав и иных активов, требующих эффективного управления;
- высокий уровень информационной открытости учреждения;
- наличие эффективной системы управления в учреждении и наличие необходимых инструментов мониторинга и контроля для реализации механизма и соблюдения интересов учреждения.

Механизм 2. Передача имущества ОУ по договору поручения или агентскому договору

Цели и задачи механизма

Цель передачи имущества по договору поручения или агентскому договору – обеспечение эффективного управления имуществом.

Для ОУ передача имущества по договору поручения или агентскому договору может быть целесообразна в отношении определенных объектов недвижимого имущества, денежных средств (с учетом ограничений, предусмотренных законодательством), ценных бумаг и другого имущества, не являющегося имуществом, обеспечивающим уставную деятельность образовательного учреждения.

Участники механизма

ОУ (бюджетное или автономное) – выступает доверителем и с согласия учредителя ОУ⁸ поручает субъекту частного сектора совершить по договору поручения (или агентскому договору) определенные юридические действия с имуществом ОУ.

Субъект частного сектора – физическое или юридическое лицо - осуществляет порученные ему юридические действия с переданным ему имуществом, т.е. поверенным.

Орган государственной власти/орган местного самоуправления – учредитель (собственник имущества) ОУ дает согласие на заключение договора поручения, если в аренду сдается объект имущества БУ или объект имущества АУ, являющийся недвижимым имуществом или особо ценным движимым имуществом, закрепленным за ним учредителем или приобретенным за счет его средств.

Схема реализации механизма

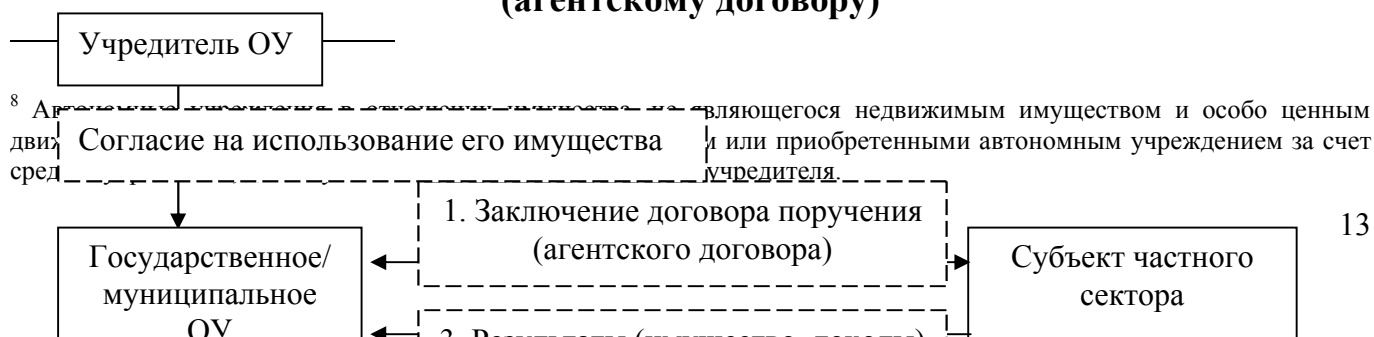
Механизм может быть реализован через договор поручения или агентский договор (Схема 2).

Договор поручения. ОУ заключает с субъектом частного сектора договор поручения и с согласия учредителя предоставляет ему право осуществления определенных договором юридических действий с соответствующим имуществом. Автономные учреждения вправе самостоятельно выступать доверителем в отношении имущества, приобретенного за счет собственных средств.

Субъект частного сектора совершает порученные ему юридические действия с имуществом от имени и за счет доверителя. ОУ осуществляет выплату вознаграждения поверенному.

В качестве объектов имущества, передаваемых поверенному, наиболее целесообразно использовать денежные средства, ценные бумаги или имущественные права с целью обеспечения эффективного управления ими.

Схема 2 - Передача имущества ОУ в управление по договору поручения (агентскому договору)



Агентский договор. ОУ заключает с субъектом частного сектора агентский договор и с согласия учредителя предоставляет ему право осуществления определенных договором юридических действий с соответствующим имуществом.

Субъект частного сектора совершает порученные ему юридические действия с имуществом от своего имени, но за счет принципала либо от имени и за счет принципала. ОУ осуществляет выплату вознаграждения агенту.

В качестве объектов имущества, передаваемых поверенному, наиболее целесообразно использовать денежные средства, ценные бумаги, имущественные права с целью обеспечения эффективного управления ими. Например, автономное ОУ может заключить агентский договор с инвестиционной компанией с целью приобретения/реализации ценных бумаг и обеспечения эффективного управления активами ОУ.

Правовая конструкция механизма

Порядок правового оформления механизма определяется действующим федеральным законодательством, а также нормативными правовыми актами субъекта РФ или муниципального образования.

Юридическое оформление механизма основано на заключении **договора поручения или агентского договора.**

По договору поручения субъект частного сектора (поверенный) обязуется совершить от имени и за счет ОУ (доверителя) определенные юридические действия. Права и обязанности по сделке, совершенной поверенным, возникают непосредственно у доверителя.

По агентскому договору одна сторона (агент) обязуется за вознаграждение совершать по поручению другой стороны (принципала) юридические и иные действия от своего имени, но за счет принципала либо от имени и за счет принципала. К отношениям, вытекающим из агентского договора, соответственно применяются правила, предусмотренные ГК РФ для договора поручения, если агент действует по условиям этого договора от имени принципала и если эти правила не противоречат положениям ГК РФ или существу агентского договора.

Характеристика правовой конструкции договора поручения представлена в таблице (Таблица 4).

Таблица 4 - Характеристика правовой конструкции договора поручения

№ п/п	Параметр	Договор поручения
1	Сторона по договору, которой является ОУ	Доверитель
2	Другая сторона по договору (нет ограничений по организационно-правовой форме или статуса лица)	Поверенный
3	Содержание договора	Совершить сделку с имуществом ОУ: - за счет доверителя, - в интересах доверителя, - от имени доверителя
4	Оплата услуг поверенного	Вознаграждение, определяемое на договорных условиях
5	Порядок возмещения расходов поверенного	Расходы на рекламу, охрану и хранение, почтово-телеграфные расходы и т.п., затраты по сделкам с имуществом, осуществляются за счет средств комитента
6	Обязанности поверенного	Совершить сделку на наиболее выгодных условиях. Если сделка совершена на условиях более выгодных, чем те, которые были указаны клиентом, то полученная выгода делится между сторонами на условиях, предусмотренных в договоре
7	Залоговое право на имущество, с которым совершаются сделки	Залоговых отношений не возникает, если иное не предусмотрено договором
8	Наличие доверенности	Доверитель обязан выдать поверенному доверенность на совершение юридических действий, предусмотренных договором поручения

Таким образом, по договору поручения или агентскому договору имущество ОУ может быть передано физическому или юридическому лицу в целях совершения сделок, определенных условиями договора и направленных на повышение эффективности использования данного имущества.

В отношении имущества бюджетных учреждений и имущества автономных учреждений, закрепленного за ними учредителем или приобретенного за счет его средств, договором поручения или агентским договором должно быть предусмотрено ограничение на возможность совершения сделок, связанных с отчуждением такого имущества.⁹ Кроме того, необходимо учитывать, что в отношении федеральных государственных учреждений может действовать запрет на использование средств, полученных от предпринимательской и иной приносящей доход деятельности, на создание других организаций и покупку ценных бумаг, который может быть установлен федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год.¹⁰

Характеристика механизма

Основные характеристики механизма ЧГП, связанного с передачей имущества ОУ по договору поручения или агентскому договору, представлены в таблице (Таблица 5).

Таблица 5 – Основные характеристики механизма ЧГП, связанного с передачей имущества ОУ по договору поручения или агентскому договору

№ п/п	Показатель	Характеристика
1	Соответствие	Механизм распространен в зарубежной практике в отношении

⁹ Государственная и (или) муниципальная собственность, закрепленная за образовательным учреждением, может отчуждаться собственником в порядке и на условиях, которые установлены законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации и правовыми актами органов местного самоуправления, принятыми в пределах своих полномочий (ст.39 п.4 Закона об образовании).

¹⁰ Например, в Федеральном законе от 19.12.2006 г. №238-ФЗ «О федеральном бюджете на 2007г.» установлен запрет на использование средств, полученных от предпринимательской и иной приносящей доход деятельности, на создание других организаций и покупку ценных бумаг (ст.123). В Федеральном законе от 24.07.2007 г. №198-ФЗ «О федеральном бюджете на 2008г. и на плановый период 2009 и 2010 годов» установлен запрет на использование средств, полученных от приносящей доход деятельности, на создание других организаций, покупку ценных бумаг и размещение на депозитах в кредитных организациях (ст.6 п.1).

	зарубежной практике	объектов недвижимого имущества ОУ и иных непрофильных активов, полученных ОУ в рамках благотворительных пожертвований
2	Включенность в сложившиеся обычаи делового оборота в России	Применение механизма ограничено в связи со сложностью отчуждения имущества бюджетных учреждений и распоряжения внебюджетными средствами. С переходом ОУ в автономные учреждения данный механизм будет развиваться
3	Приемлемость в рамках действующего нормативно-правового поля	Механизм может быть реализован в рамках действующего нормативно-правового поля. Основными нормативными актами, регламентирующими реализацию данного механизма являются: 1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ 2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ 3. Закон Российской Федерации от 10.07.1992 г. №3266-1 «Об образовании» 4. Федеральный закон от 22.08.1996 № 125-ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» 5. Федеральный закон от 03.11.2006 г. №174-ФЗ «Об автономных учреждениях» 6. Постановление Правительства РФ от 14.02.2008 г. №71 «Об утверждении типового положения об образовательном учреждении высшего профессионального образования (высшем учебном заведении)» 7. Постановление Правительства РФ от 18.07.2008 г. №543 «Об утверждении типового положения об образовательном учреждении среднего профессионального образования (среднем специальном учебном заведении)» 8. Постановление Правительства РФ от 14.07.2008 г. №521 «Об утверждении типового положения об учреждении начального профессионального образования»
4	Направленность на поддержание тенденций развития образовательной сферы, заданных ФЦПРО	Механизм направлен на совершенствование организационно-экономических механизмов деятельности учреждений профессионального образования и развитие рыночных, «корпоративных» инструментов эффективного управления имуществом ОУ
5	Включенность в политику социально-экономического развития образования	Механизм позволяет обеспечить развитие и совершенствование материально-технической базы ОУ за счет эффективного управления имуществом, расширения доходной базы
6	Соответствие интересам участия в образовании бизнеса	Участие субъектов частного сектора обусловлено возможностью получения не только экономических, но и внеэкономических выгод

**Организационно-экономические условия, необходимые
для реализации механизма**

Основными факторами, выполнение которых необходимо для успешной реализации механизма ОУ, являются:

- значительный объем внебюджетных доходов у ОУ, наличие в составе активов ценных бумаг, имущественных прав и иных активов, требующих эффективного управления;
- высокий уровень информационной открытости учреждения;
- наличие эффективной системы управления в учреждении и наличие необходимых инструментов мониторинга и контроля для реализации механизма и соблюдения интересов учреждения.

Механизм 3. Сдача объектов недвижимого имущества ОУ в аренду

Цели и задачи механизма

Целью механизма является эффективное использование имущества ОУ, сохранение и развитие материально-технической базы, расширение доходной базы ОУ, расширение взаимодействия с субъектами частного сектора.

Задачами механизма являются обеспечение эффективного взаимодействия ОУ и субъекта частного сектора в процессе реализации механизма на основе четкого юридического оформления отношений, распределения рисков и выгод, прав и обязанностей сторон.

Участники механизма

ОУ (автономное или бюджетное) – с согласия учредителя ОУ¹¹ предоставляет субъекту частного сектора права пользования зданием (сооружением) на основе договора аренды, т.е. выступает арендодателем. В соответствии с Законом об образовании, ОУ вправе выступать в качестве арендатора и арендодателя имущества. ОУ несет ответственность перед собственником за сохранность и эффективное использование закрепленной за ним собственности.

¹¹ Автономные учреждения в отношении имущества, не являющегося недвижимым имуществом и особо ценным движимым имуществом, закрепленными за ним учредителем или приобретенными автономным учреждением за счет средств учредителя, действует самостоятельно, без согласия учредителя.

Субъект частного сектора – юридическое или физическое лицо, которое от своего имени или группы юридических лиц осуществляет использование здания (сооружения) в соответствии с договором аренды.

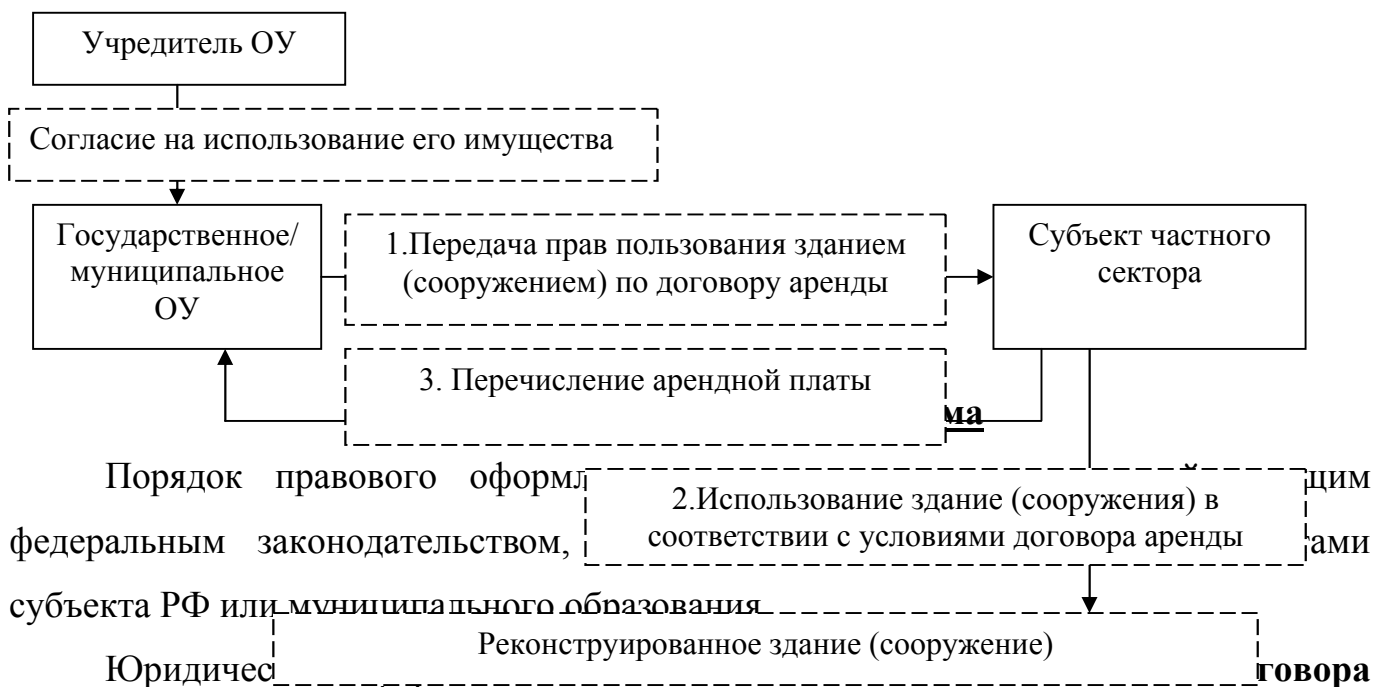
Схема реализации механизма

ОУ с согласия учредителя предоставляет субъекту частного сектора права пользования зданием (сооружением) на основе договора аренды. Автономное учреждение в отношении собственного имущества действует самостоятельно, без согласия учредителя.

Субъект частного сектора осуществляет использование здания (сооружения) в соответствии с условиями договора аренды и перечисляет ОУ арендную плату (Схема 3).

В качестве объекта недвижимого имущества, сдаваемого в аренду, могут выступить помещения, которые не используются для учебных целей ОУ и требуют дополнительных расходов на их содержание.

Схема 3 – Сдача объекта недвижимого имущества ОУ в аренду



аренды между ОУ (арендодателем) и субъектом частного сектора (арендатором) (примерная форма договора аренды приведена в приложении 1 к настоящему Отчету).

Образовательные учреждения, являющиеся бюджетными учреждениями, согласуют предоставление имущества в аренду с учредителем (собственником имущества).

Образовательные учреждения, являющиеся автономными учреждениями, согласуют предоставление имущества в аренду с учредителем, если данное имущество является недвижимым имуществом или особо ценным движимым имуществом, закрепленным учредителем или приобретенным за счет его средств. Остальным имуществом автономное ОУ вправе распоряжаться самостоятельно.

По договору аренды к арендатору переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением.

Существенные условия договора аренды. В договоре аренды, заключаемом между ОУ и субъектом частного сектора, определяются следующие существенные условия:

1) В договоре аренды устанавливается размер арендной платы в виде:

- определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- предоставления арендатором определенных услуг;
- передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

2) В договоре аренды определяется судьба отдельных и неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества, произведенных арендатором.

Улучшения недвижимого имущества, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя, т.е. соответствующего ОУ.

Право собственности на иные отделимые и неотделимые улучшения арендованного имущества, произведенные арендатором, должны определяться договором аренды.

3) В договоре аренды определяется порядок использования арендованного имущества арендодателем и арендатором, целевое назначение имущества и другие условия его использования для сохранения имущества и его целевого назначения.

4) В договоре определяется срок его действия и порядок досрочного расторжения договора.

Досрочное расторжение договора аренды возможно по соглашению сторон, по требованию арендатора или арендодателя в случаях нарушения условий договора аренды, а также по решению суда в установленных ГК РФ случаях.

Особенности реализации механизма

В отношении сдачи в аренду недвижимого имущества, принадлежащего ОУ на праве оперативного управления и находящегося в федеральной собственности, установлена конкурсная процедура.¹²

В отношении имущества, находящегося в собственности субъекта РФ или муниципального образования, также целесообразно установить конкурсную процедуру при его передаче в аренду с целью осуществления реконструкции за счет средств частного инвестора.

Кроме того, установлены следующие ограничения при реализации механизма:

1. Передача помещений в аренду допускается в случае, если это не идет в ущерб основной уставной деятельности ОУ, а также не ухудшает условия для обеспечения образования, воспитания, развития, социальной защиты и социального

¹² Письмо Рособразования от 01.12.2006 года № 16-55-391 ин/02-12 «О реализации образовательными учреждениями права арендодателя».

обслуживания детей (в отношении имущества, находящегося в федеральной собственности).¹³

2. Запрещено использовать сдаваемые в аренду помещения (в отношении имущества, находящегося в федеральной собственности) для следующих целей:¹⁴

- распространения алкогольной продукции;
- распространения табачных изделий;
- распространения рекламы алкогольной продукции, пива и напитков, изготавливаемых на его основе, табака, табачных изделий и курительных принадлежностей;
- деятельности политических партий, их структурных подразделений, общественно-политических и религиозных движений и организаций (объединений);
- использования жилых помещений в общежитиях под офис и другие цели, не относящиеся к прямому назначению этих помещений;
- незарегистрированной индивидуальной трудовой педагогической деятельности;
- размещения на фасаде и крыше зданий и сооружений рекламы, антенн и т.д.;
- размещения мест пользователей компьютерной техникой в цокольных и подвальных помещениях.

3. При наличии обучающихся, нуждающихся в жилой площади, не допускается использование не по назначению входящей в жилищный фонд высшего учебного заведения жилой площади общежитий (сдача в аренду и иные сделки), а также использование, приводящее к ее уменьшению.¹⁵

Характеристика механизма

¹³ Письмо Рособразования от 01.12.2006 года № 16-55-391 ин/02-12 «О реализации образовательными учреждениями права арендодателя».

¹⁴ Письмо Рособразования от 01.12.2006 года № 16-55-391 ин/02-12 «О реализации образовательными учреждениями права арендодателя».

¹⁵ Ст. 16 Федерального закона от 22.08.1996 № 125-ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании».

Основные характеристики механизма ЧПП, связанного со сдачей имущества ОУ в аренду, представлены в таблице (Таблица 6).

Таблица 6 – Основные характеристики механизма ЧПП, связанного со сдачей объекта недвижимого имущества ОУ в аренду

№ п/п	Показатель	Характеристика
1	Соответствие зарубежной практике	Механизм широко распространен в зарубежной практике как в сфере НПО (СПО), так и ВПО. На основе данного механизма реализуется деятельность обслуживающих и вспомогательных производств на территории ОУ – кафе, ресторанов, интернет-центров, магазинов, банков, туристических агентств и др.
2	Включенность в сложившиеся обычаи делового оборота в России	Механизм широко распространен в российской практике как в деятельности учреждений ВПО, так и НПО (СПО). Помещения ОУ арендуются обслуживающими и вспомогательными предприятиями, сопровождающими образовательный процесс в ОУ (столовых, магазинов, банков и др.), а также иными организациями, не связанными с обслуживанием образовательного процесса
3	Приемлемость в рамках действующего нормативно-правового поля	<p>Механизм может быть реализован в рамках действующего нормативно-правового поля.</p> <p>Основными нормативными актами, регламентирующими реализацию данного механизма являются:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ 2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ 3. Закон Российской Федерации от 10.07.1992 г. №3266-1 «Об образовании» 4. Федеральный закон от 22.08.1996 № 125-ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» 5. Федеральный закон от 03.11.2006 г. №174-ФЗ «Об автономных учреждениях» 6. Постановление Правительства РФ от 14.02.2008 г. №71 «Об утверждении типового положения об образовательном учреждении высшего профессионального образования (высшем учебном заведении)» 7. Постановление Правительства РФ от 18.07.2008 г. №543 «Об утверждении типового положения об образовательном учреждении среднего профессионального образования (среднем специальном учебном заведении)» 8. Постановление Правительства РФ от 14.07.2008 г. №521 «Об утверждении типового положения об учреждении начального профессионального образования» 9. Письмо Рособразования от 01.12.2006 года № 16-55-391 ин/02-12 «О реализации образовательными учреждениями права арендодателя» (вместе с «Рекомендациями по проведению конкурсов на право заключения договоров аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности»)
4	Направленность на	Механизм направлен на расширение доходной базы учреждений

	поддержание тенденций развития образовательной сферы, заданных ФЦПРО	профессионального образования и минимизацию расходов на содержание неиспользуемых площадей. В то же время должны быть предусмотрены более эффективные условия реализации механизма (конкурсная процедура), а также обеспечение соответствия направлений деятельности арендатора целям и задачам деятельности учреждений ПО
5	Включенность в политику социально-экономического развития образования	Механизм позволяет обеспечить развитие и совершенствование материально-технической базы ОУ за счет повышения эффективности управления имуществом, расширения доходной базы ОУ
6	Соответствие интересам участия в образовании бизнеса	Участие субъектов частного сектора обусловлено возможностью получения не только экономических, но и внеэкономических выгод

Организационно-экономические условия, необходимые для реализации механизма

Основными факторами, выполнение которых необходимо для успешной реализации механизма ОУ, являются:

- наличие зданий (помещений), которые не используются ОУ для учебных целей и требуют дополнительных расходов на содержание;
- благоприятное территориальное (экономико-географическое) расположение зданий (сооружений), предполагаемых к сдаче в аренду (близость к крупным предприятиям, центру города/района, торговым центрам, офисам и др.);
- активное сотрудничество с частными компаниями по различным направлениям;
- высокий уровень информационной открытости учреждения;
- наличие эффективной системы управления в учреждении и наличие необходимых инструментов мониторинга и контроля для реализации механизма и соблюдения интересов учреждения.

1.1.2 Механизмы соинвестирования

Механизм 1. Реконструкция зданий (сооружений) ОУ на основе договора аренды

Цели и задачи механизма

Целью механизма является проведение реконструкции зданий (сооружений) ОУ за счет средств субъектов частного сектора для последующего использования

реконструированных зданий (сооружений) для реализации уставных целей и задач ОУ.

Задачами механизма являются обеспечение эффективного взаимодействия ОУ и субъекта частного сектора в процессе реализации механизма на основе четкого юридического оформления отношений, распределения рисков и выгод, прав и обязанностей сторон.

Участники механизма

Государственное или муниципальное ОУ - предоставляет инвестору права пользования зданием (сооружением) на основе договора аренды для проведения его реконструкции.

Субъект частного сектора (инвестор) - юридическое или физическое лицо, которое от своего имени или группы юридических лиц направляет собственные или заемные средства на реконструкцию здания (сооружения).

Орган государственной или муниципальной власти – учредитель (собственник имущества) ОУ дает согласие на заключение договора аренды, если в аренду сдается объект имущества БУ или объект имущества АУ, являющийся недвижимым имуществом или особо ценным движимым имуществом, закрепленным за ним учредителем или приобретенным за счет его средств.

Схема реализации механизма

ОУ предоставляет субъекту частного сектора права пользования зданием (сооружением) на основе договора аренды. Субъект частного сектора осуществляет финансирование реконструкции здания (сооружения).

После завершения реконструкции здания (сооружения) возможна реализация двух вариантов использования реконструированного здания:

- 1) ОУ и субъект частного сектора совместно используют реконструированное здание (сооружение) (Схема 4).
- 2) Субъект частного сектора самостоятельно использует реконструированное здание (сооружение), но перечисляет часть доходов от их использования в пользу ОУ в качестве арендной платы за здание (Схема 5).

Схема 4 - Реконструкция здания (сооружения) ОУ в целях дальнейшего использования совместно ОУ и субъектом частного сектора

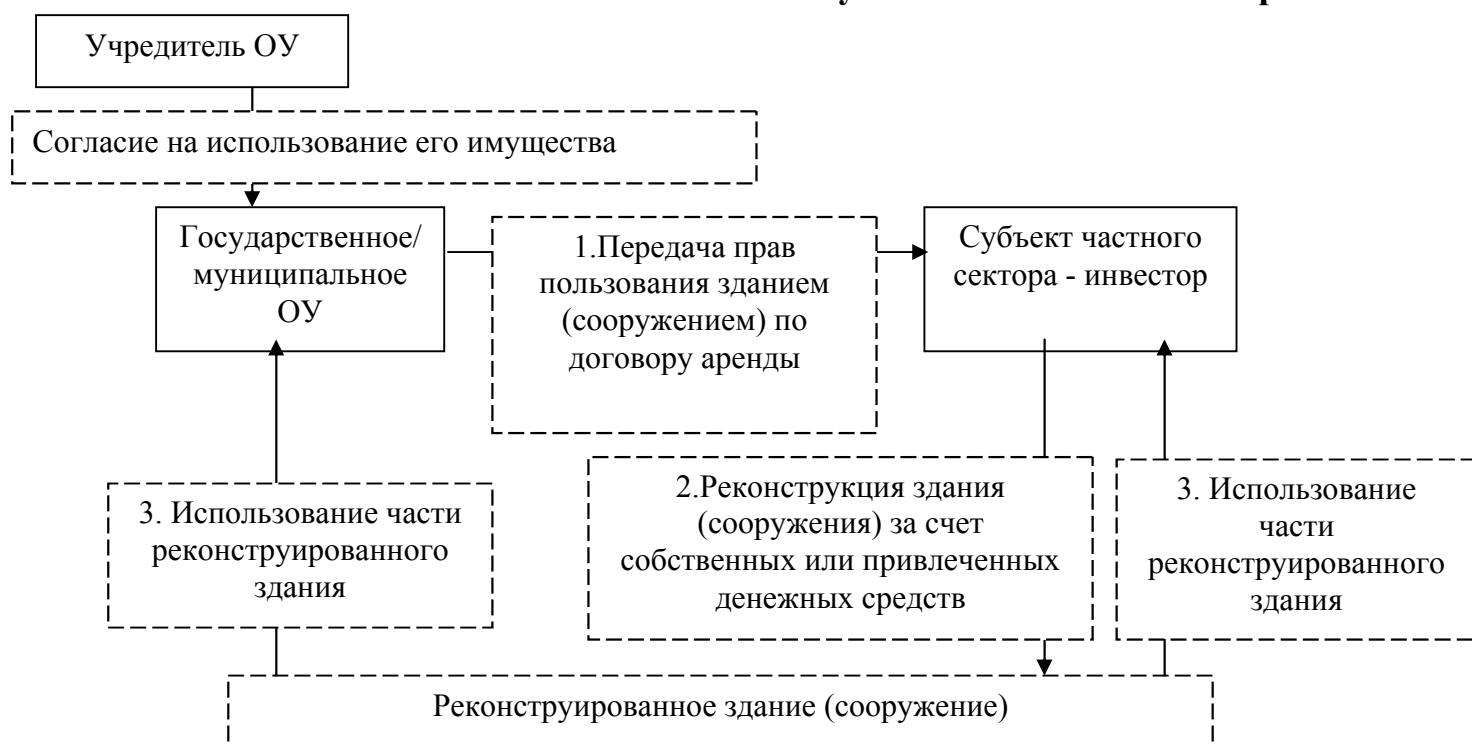


Схема 5- Реконструкция здания (сооружения) ОУ в целях дальнейшего участия ОУ в доходах от его использования субъектом частного сектора



Порядок действующим федеральным законодательством, а также нормативными правовыми актами субъекта РФ или муниципального образования.

Юридическое оформление механизма основано на заключении договора аренды между ОУ (арендодателем) и субъектом частного сектора (арендатором) (примерная форма договора аренды приведена разделе 3.1.6 настоящего Отчета, Форма 1).

Образовательные учреждения, являющиеся бюджетными учреждениями, согласуют предоставление имущества в аренду с учредителем (собственником имущества).

Образовательные учреждения, являющиеся автономными учреждениями, согласуют предоставление имущества в аренду с учредителем, если данное имущество является недвижимым имуществом или особо ценным движимым имуществом, закрепленным учредителем или приобретенным за счет его средств. Остальным имуществом автономное АУ вправе распоряжаться самостоятельно.

По договору аренды к арендатору переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением.

Существенные условия договора аренды. В договоре аренды, заключаемом между ОУ и субъектом частного сектора, определяются следующие существенные условия:

- 1) В договоре аренды устанавливается обязательство арендатора (инвестора) реконструировать имущество образовательного учреждения.
- 2) В качестве арендной платы могут быть предусмотрены следующие варианты:
 - возложение на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества;
 - установление доли полученных арендатором в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
 - обязанность арендатора предоставлять определенные услуги, связанные с использованием образовательным учреждением реконструированного здания (сооружения) и определить порядок пользования арендуемым имуществом образовательным учреждением.

3) В договоре аренды определяется судьба отдельных и неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества, произведенных арендатором.

Улучшения реконструируемого недвижимого имущества, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя, т.е. соответствующего ОУ.

Право собственности на иные отдельные и неотделимые улучшения арендованного имущества, произведенные арендатором, должны определяться договором аренды.

4) В договоре аренды определяется порядок использования арендованного имущества арендодателем и арендатором, целевое назначение имущества и другие условия его использования для сохранения имущества и его целевого назначения.

5) В договоре аренды определяются права на использование реконструированного объекта имущества (2 варианта):

1) Совместное использование имущества арендодателем и арендатором, если договором была установлена обязанность арендатора предоставлять определенные услуги в соответствии с установленным порядком пользования арендованным имуществом.

2) Арендатор самостоятельно использует в установленных целях арендованное имущество и уплачивает арендодателю долю от доходов (продукции, плодов), полученных в результате использования имущества, в качестве арендной платы за использование имущества.

6) В договоре определяется срок его действия и порядок досрочного расторжения договора.

Досрочное расторжение договора аренды возможно по соглашению сторон, по требованию арендатора или арендодателя в случаях нарушения условий договора аренды, а также по решению суда в установленных ГК РФ случаях.

Особенности реализации механизма

В отношении сдачи в аренду недвижимого имущества, принадлежащего ОУ на праве оперативного управления и находящегося в федеральной собственности, установлена конкурсная процедура.¹⁶

В отношении имущества, находящегося в собственности субъекта РФ или муниципального образования, также целесообразно установить конкурсную процедуру при его передаче в аренду с целью осуществления реконструкции за счет средств частного инвестора.

Кроме того, установлены следующие ограничения при реализации механизма:

1. Передача помещений в аренду допускается в случае, если это не идет в ущерб основной уставной деятельности ОУ, а также не ухудшает условия для обеспечения образования, воспитания, развития, социальной защиты и социального обслуживания детей (в отношении имущества, находящегося в федеральной собственности).¹⁷

2. Запрещено использовать сдаваемые в аренду помещения (в отношении имущества, находящегося в федеральной собственности) для следующих целей.¹⁸

- распространения алкогольной продукции;
- распространения табачных изделий;
- распространения рекламы алкогольной продукции, пива и напитков, изготавливаемых на его основе, табака, табачных изделий и курительных принадлежностей;
- деятельности политических партий, их структурных подразделений, общественно-политических и религиозных движений и организаций (объединений);
- использования жилых помещений в общежитиях под офис и другие цели, не относящиеся к прямому назначению этих помещений;

¹⁶ Письмо Рособразования от 01.12.2006 года № 16-55-391 ин/02-12 «О реализации образовательными учреждениями права арендодателя».

¹⁷ Письмо Рособразования от 01.12.2006 года № 16-55-391 ин/02-12 «О реализации образовательными учреждениями права арендодателя».

¹⁸ Письмо Рособразования от 01.12.2006 года № 16-55-391 ин/02-12 «О реализации образовательными учреждениями права арендодателя».

- незарегистрированной индивидуальной трудовой педагогической деятельности;
- размещения на фасаде и крыше зданий и сооружений рекламы, антенн и т.д.;
- размещения мест пользователей компьютерной техникой в цокольных и подвальных помещениях.

3. При наличии обучающихся, нуждающихся в жилой площади, не допускается использование не по назначению входящей в жилищный фонд высшего учебного заведения жилой площади общежитий (сдача в аренду и иные сделки), а также использование, приводящее к ее уменьшению.¹⁹

Характеристика механизма

Основные характеристики механизма ЧПП, связанного со сдачей имущества ОУ в аренду для проведения реконструкции, представлены в таблице (Таблица 7).

Таблица 7 – Основные характеристики механизма ЧПП, связанного с реконструкцией объекта недвижимого имущества ОУ на основе договора аренды

№ п/п	Показатель	Характеристика
1	Соответствие зарубежной практике	В зарубежной практике получил распространение механизм, основанный на концессии
2	Включенность в сложившиеся обычаи делового оборота в России	Механизм распространен в российской практике недостаточно широко, но может применяться в отношении средних и крупных бюджетных ОУ с высоким уровнем обеспеченности помещениями и земельными участками
3	Приемлемость в рамках действующего нормативно-правового поля	Механизм может быть реализован в рамках действующего нормативно-правового поля. Основными нормативными актами, регламентирующими реализацию данного механизма являются: 1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N51-ФЗ 2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N14-ФЗ 3. Бюджетный Кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 N 145-ФЗ 4. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ

¹⁹ Ст. 16 Федерального закона от 22.08.1996 № 125-ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании».

		<p>5. Закон Российской Федерации от 10.07.1992 г. №3266-1 «Об образовании»</p> <p>6. Федеральный закон от 22.08.1996 № 125-ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании»</p> <p>7. Федеральный закон от 03.11.2006 г. №174-ФЗ «Об автономных учреждениях»</p> <p>8. Постановление Правительства РФ от 14.02.2008 г. №71 «Об утверждении типового положения об образовательном учреждении высшего профессионального образования (высшем учебном заведении)»</p> <p>9. Постановление Правительства РФ от 18.07.2008 г. №543 «Об утверждении типового положения об образовательном учреждении среднего профессионального образования (среднем специальном учебном заведении)»</p> <p>10. Постановление Правительства РФ от 14.07.2008 г. №521 «Об утверждении типового положения об учреждении начального профессионального образования»</p> <p>11. Письмо Рособразования от 01.12.2006 года № 16-55-391 ин/02-12 «О реализации образовательными учреждениями права арендодателя» (вместе с «Рекомендациями по проведению конкурсов на право заключения договоров аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности»)</p>
4	Направленность на поддержание тенденций развития образовательной сферы, заданных ФЦПРО	Механизм направлен на сохранение и развитие материально-технической базы учреждений профессионального образования, минимизацию расходов на содержание неиспользуемых или требующих ремонта и реконструкции площадей.
5	Включенность в политику социально-экономического развития образования	Механизм позволяет обеспечить развитие и совершенствование материально-технической базы ОУ, распределение расходов по осуществлению капитальных вложений между ОУ и субъектом частного сектора
6	Соответствие интересам участия в образовании бизнеса	Участие субъектов частного сектора обусловлено возможностью получения не только экономических, но и внеэкономических выгод

Организационно-экономические условия, необходимые для реализации механизма

Основными факторами, выполнение которых необходимо для успешной реализации механизма ОУ, являются:

- наличие зданий (помещений), требующих реконструкции;
- благоприятное территориальное (экономико-географическое) расположение зданий (сооружений), закрепленных за ОУ и требующих реконструкции (близость к крупным предприятиям, центру города/района, торговым центрам, офисам и др.);

- активное сотрудничество с частными компаниями по различным направлениям;
- высокий уровень информационной открытости учреждения;
- наличие эффективной системы управления в учреждении и наличие необходимых инструментов мониторинга и контроля для реализации механизма и соблюдения интересов учреждения.

Механизм 2. Строительство и реконструкция объектов недвижимого имущества ОУ на основе концессионного соглашения

Цели и задачи механизма

Целью реализации механизма является привлечение частных инвестиций для строительства и реконструкции объектов инфраструктуры (недвижимого имущества) для сферы профессионального образования, реализации долгосрочных проектов формирования объектов образовательной инфраструктуры, требующих значительных финансовых вложений.

Задачами реализации механизма являются обеспечение защиты прав и интересов ОУ при использовании его имущества на основе концессионного соглашения.

Участники механизма

Орган государственной власти или местного самоуправления выступает концедентом, передающим имущество по концессионному соглашению, от имени субъекта РФ или муниципального образования.

Субъект частного сектора – индивидуальный предприниматель, российское или иностранное юридическое лицо либо действующие без образования юридического лица по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) два и более указанных юридических лица - выступает концессионером.

Государственное или муниципальное ОУ НПО (СПО) получает право пользования объектом имущества, переданным в концессию.

Схема реализации механизма

Концессия – это форма государственно-частного партнерства, в рамках которого государство за определенную плату передает субъекту частного сектора в эксплуатацию или управление объекты концессии (объекты инфраструктуры, здания и сооружения и др).

В соответствии с российским законодательством, концессия может быть реализована на основе заключения концессионного соглашения, согласно которому одна сторона (концессионер) обязуется за свой счет создать и (или) реконструировать определенное этим соглашением недвижимое имущество (объект концессионного соглашения), право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать другой стороне (концеденту), осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения, а концедент обязуется предоставить концессионеру на срок, установленный этим соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности.

Объектом концессионного соглашения может являться только недвижимое имущество (земельные участки, здания, сооружения и др.).

Стороны концессионного соглашения. В качестве концедента могут выступать только органы государственной власти или местного самоуправления (соответственно представляющие РФ, субъект РФ или муниципальное образование). В качестве концессионера могут выступать индивидуальный предприниматель, российское или иностранное юридическое лицо либо действующие без образования юридического лица по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) два и более указанных юридических лица.

Концессионное соглашение в сфере образования применяется для осуществления строительства (реконструкции) объектов образовательной инфраструктуры частным сектором с последующей использованием объекта либо управлением объектом (Схема 6).

Для передачи в концессию имущества, закрепленного за ОУ на праве оперативного управления, данное имущество должно быть освобождено от права

оперативного управления с согласия руководителя образовательного учреждения и в порядке, установленном законодательством.

После завершения строительства (реконструкции) объекта имущества ОУ получает право использования данного объекта в соответствии с уставными целями, а доходы от использования имущества (концессионную плату) получает соответствующий бюджет.

Обязанности сторон концессионного соглашения. Концессионер осуществляет финансирование строительства, реконструкции объекта, и использует его в рамках оговоренных в концессионном соглашении условий.

Концессионер обязан поддерживать переданный ему объект в исправном состоянии, проводить за свой счет текущий и капитальный ремонт, нести расходы на содержание учреждения.

Схема 6 - Строительство и реконструкция объектов недвижимого имущества образовательного учреждения на основе концессионного соглашения



Правовая конструкция механизма

Порядок правового оформления механизма определяется действующим законодательством. Юридическое оформление механизма основано на заключении концессионного соглашения по типовой форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ (Типовое концессионное соглашение в отношении объектов

образования приведено в разделе 3.1.6 настоящего Отчета, Форма 2).

Орган государственной власти или местного самоуправления выступает в качестве концедента – лица, передающего имущество в концессию инвестору.

Объекты недвижимого имущества, закрепленные за ОУ и передаваемые в концессию, необходимо освободить от права оперативного управления в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Существенные условия концессионного соглашения. В концессионном соглашении, заключаемом между органом государственной власти или органом местного самоуправления и субъектом частного сектора, должны быть определены следующие существенные условия:

1) В концессионном соглашении необходимо определить порядок пользования недвижимым имуществом, в том числе право образовательного учреждения использовать данное имущество в соответствии с уставными целями.

2) Имущественные права сторон распределяются следующим образом:

1) Доход от использования недвижимого имущества получает соответствующий бюджет (размер концессионной платы определяется концессионным соглашением).

2) ОУ получает права пользования имуществом, переданным в концессию, с учетом прав, предоставленных концессионеру.

3) Собственником улучшенного недвижимого имущества является соответствующий орган государственной власти или муниципальный орган.

4) Концессионер получает права владения и пользования имуществом, переданным в концессию, с учетом прав, предоставленных ОУ. Продукция и доходы, полученные концессионером в результате осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, являются собственностью концессионера, если концессионным соглашением не установлено иное.

3) В концессионном соглашении определяется размер концессионной платы в форме:

- определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно в бюджет соответствующего уровня;

- установленной доли доходов, полученных концессионером в результате осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением;
- передачи концеденту в собственность имущества, находящегося в собственности концессионера.

4) В концессионном соглашении определяется обязанность концессионера осуществить строительство (реконструкцию) объекта концессионного соглашения.

5) Досрочное расторжение концессионного соглашения возможно по соглашению сторон или по решению суда.

Порядок заключения концессионного соглашения и контроль за его осуществлением. Концессионное соглашение заключается на конкурсной основе. Концессионным соглашением предусматривается плата, вносимая концессионером концеденту в период использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения (концессионная плата).

Со стороны концедента государственный контроль за исполнением концессионного соглашения осуществляется соответственно Правительством Российской Федерации или уполномоченным им федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления в лице представителей указанных органов, которые в соответствии с концессионным соглашением имеют право беспрепятственного доступа на объект концессионного соглашения, а также к документации, относящейся к осуществлению деятельности, предусмотренной концессионным соглашением.

Организационно-экономические условия, необходимые для реализации механизма

Основными факторами, выполнение которых необходимо для успешной реализации механизма ОУ, являются:

- наличие зданий (помещений), требующих реконструкции или находящихся в состоянии, не пригодном для эксплуатации/ наличие неиспользуемых земельных участков;

- благоприятное территориальное (экономико-географическое) расположение зданий (сооружений)/земельных участков, закрепленных за ОУ и требующих реконструкции (близость к крупным предприятиям, центру города/района, торговым центрам, офисам и др.);
- низкий уровень обеспеченности учебными и иными площадями, необходимыми для реализации образовательного процесса;
- активное сотрудничество с частными компаниями по различным направлениям;
- высокий уровень информационной открытости учреждения;
- наличие эффективной системы управления в учреждении и наличие необходимых инструментов мониторинга и контроля для реализации механизма и соблюдения интересов учреждения.

Характеристика механизма

Основные характеристики механизма ЧГП, основанного на концессионном соглашении, представлены в таблице (Таблица 8).

Таблица 8 – Основные характеристики механизма ЧГП, основанного на концессионном соглашении

№ п/п	Показатель	Характеристика
1	Соответствие зарубежной практике	Механизм получил широкое распространение в зарубежной практике (США, Великобритания, Германия и др.) в виде модели «уступки» (Consessive model). В рамках данной модели частный партнер предоставляет общественную услугу, осуществляет строительство вместо, но под контролем государственного партнера. При недостатке платежей пользователей используются субсидии государства. Проекты реализуются в форматах «Проектирование-строительство-финансирование-управление» (Design-Build-Finance-Operate- DBFO), «Проектирование-строительство-финансирование» (Design-Build-Finance- DBF) и др.
2	Включенность в сложившиеся обычаи делового оборота в России	Механизм практически не получил распространения в российской практике в сфере образования в связи со сложностью процедуры заключения концессионного соглашения и ограниченными правами ОУ по участию в использовании (управлении) объектом имущества, переданным в концессию. В то же время постепенно механизм концессии совершенствуется и может получить развитие в случае создания благоприятных налоговых и правовых условий
3	Приемлемость в	Механизм может быть реализован в рамках действующего

	рамках действующего нормативно-правового поля	<p>нормативно-правового поля.</p> <p>Основными нормативными актами, регламентирующими реализацию данного механизма являются:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N51-ФЗ 2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N14-ФЗ 3. Бюджетный Кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 N 145-ФЗ 4. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ 5. Закон Российской Федерации от 10.07.1992 г. №3266-1 «Об образовании» 6. Федеральный закон от 22.08.1996 № 125-ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» 7. Федеральный закон от 03.11.2006 г. №174-ФЗ «Об автономных учреждениях» 8. Федеральный закон от 06.07.2005 г. №115-ФЗ «О концессионных соглашениях» 9. Постановление Правительства Российской Федерации от 11.11.2006г. №671 «Об утверждении типового концессионного соглашения в отношении объектов образования». 10. Постановление Правительства РФ от 14.02.2008 г. №71 «Об утверждении типового положения об образовательном учреждении высшего профессионального образования (высшем учебном заведении)» 11. Постановление Правительства РФ от 18.07.2008 г. №543 «Об утверждении типового положения об образовательном учреждении среднего профессионального образования (среднем специальном учебном заведении)» 12. Постановление Правительства РФ от 14.07.2008 г. №521 «Об утверждении типового положения об учреждении начального профессионального образования»
4	Направленность на поддержание тенденций развития образовательной сферы, заданных ФЦПРО	Механизм направлен на развитие объектов образовательной инфраструктуры, минимизацию расходов на осуществление капитальных вложений в сферу образования
5	Включенность в политику социально-экономического развития образования	Механизм позволяет обеспечить развитие и совершенствование материально-технической базы ОУ, распределение расходов по осуществлению капитальных вложений между ОУ и субъектом частного сектора, расширение взаимодействия государства и бизнеса на эффективной и прозрачной основе
6	Соответствие интересам участия в образовании бизнеса	Участие субъектов частного сектора обусловлено возможностью получения не только экономических, но и внеэкономических выгод

Механизм 3. Строительство зданий (сооружений) для нужд ОУ на основе инвестиционного договора

Цели и задачи механизма

Целью реализации механизма является осуществление строительства зданий (сооружений) за счет средств субъектов частного сектора для последующего использования построенных объектов имущества для реализации уставных целей и задач ОУ. Строительство новых зданий (сооружений) является одним из наиболее затратных, но в то же время необходимых направлений развития материально-технической базы ОУ. В значительной степени расходы на строительство новых учебных корпусов, общежитий и других зданий могут быть покрыты за счет средств частных инвесторов.

Задачами реализации механизма являются обеспечение эффективного взаимодействия ОУ и субъекта частного сектора в процессе реализации механизма на основе четкого юридического оформления отношений, распределения рисков и выгод, прав и обязанностей сторон.

Участники механизма

Орган государственной власти или орган местного самоуправления – от имени собственника земельного участка (субъекта РФ или муниципального образования) заключает инвестиционный договор, по которому обязуется предоставить в аренду инвестору земельный участок, свободный от прав третьих лиц, для строительства объекта имущества.

Субъект частного сектора (инвестор) – юридическое или физическое лицо, группа юридических лиц, осуществляющие финансирование реализации инвестиционного проекта за счет собственных и привлеченных средств.

Государственное или муниципальное ОУ – получает права пользования построенным зданием (сооружением), осуществляет необходимые юридические и фактические действия для реализации механизма в соответствии с условиями инвестиционного договора.

Схема реализации механизма

Для осуществления строительства здания (сооружения) на инвестора должен быть оформлен земельный участок. В соответствии с действующим законодательством, земельные участки закрепляются за государственными и

муниципальными ОУ (бюджетными и автономными) на праве постоянного (бессрочного) пользования. ОУ, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками. В этой связи государственные и муниципальные ОУ, независимо от типа, участвуют в реализации данного механизма только через собственника земельного участка – соответствующего органа государственной власти/местного самоуправления.²⁰

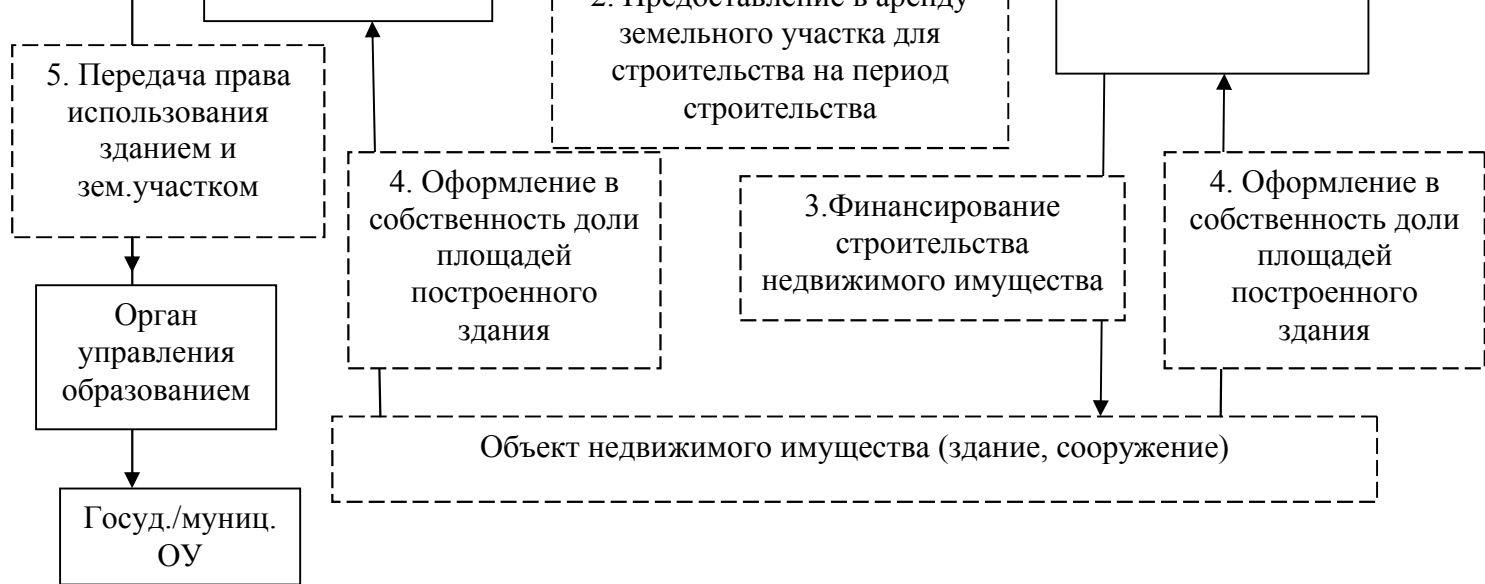
Для осуществления строительства зданий (сооружений) орган государственной власти/местного самоуправления предоставляет инвестору в аренду специально выделенный для этих целей земельный участок или земельный участок, закрепленный за образовательным учреждением на праве постоянного бессрочного пользования (после завершения строительства ОУ получает права пользования зданием (сооружением) и земельным участком).

Субъект частного сектора осуществляет финансирование строительства нового здания (сооружения) (как жилого, так и нежилого назначения). Построенное здание (сооружение) будет использоваться совместно образовательным учреждением и субъектом частного сектора (

Схема 7).

Схема 7 - Строительство зданий (сооружений) для нужд ОУ на основе инвестиционного договора

²⁰ Государственные и муниципальные ОУ (кроме федеральных) могут выступать стороной по инвестиционному договору в случае, если соответствующий порядок привлечения инвестиций в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предусмотрен нормативными актами субъекта РФ или органа местного самоуправления (например, в г. Санкт-Петербурге).



Правовая конструкция механизма

Порядок правового оформления механизма определяется действующим федеральным законодательством, а также нормативными правовыми актами субъекта РФ или муниципального образования.

Юридическое оформление механизма основано на заключении следующих гражданско-правовых договоров (соглашений):

- 1) заключение **инвестиционного договора** между органом государственной власти/местного самоуправления (собственником) и субъектом частного сектора (инвестором);
- 2) заключение **договора аренды земельного участка**, на котором будет осуществляться строительство объекта недвижимого имущества, между органом государственной власти/местного самоуправления (арендодателем) и субъектом частного сектора (арендатором);
- 3) заключение **соглашений между органом государственной власти/местного самоуправления и образовательным учреждением** (или органом управления образованием, в ведении которого находится данное ОУ) об условиях строительства объекта недвижимого имущества для нужд ОУ и порядке его использования образовательным учреждением.

1. Заключение инвестиционного договора.

Орган государственной власти/местного самоуправления и субъект частного сектора заключают инвестиционный договор, согласно которому субъект частного сектора обязуется осуществить финансирование строительства здания (сооружения), а собственник ОУ предоставить ему в аренду земельный участок.

Предметом инвестиционного договора является реализация инвестиционного проекта по строительству объекта недвижимого имущества для его дальнейшего использования сторонами договора.

В инвестиционном договоре должны быть определены следующие существенные условия (типовые формы договора приведены в разделе 3.1.6 настоящего Отчета, Форма 3):

- 1) предмет инвестиционного договора;
- 2) характеристики объекта недвижимого имущества;
- 3) условия использования земельного участка в период реализации инвестиционного договора и после его завершения;
- 4) объем имущественных прав сторон (порядок распределения результатов инвестиционной деятельности);
- 5) суммарный объем капитальных вложений, необходимых для реализации инвестиционного проекта;
- 6) график реализации инвестиционного проекта по укрупненным видам работ в соответствии со строительными нормами и правилами;
- 7) график финансирования инвестиционного проекта;
- 8) порядок и сроки перечисления инвестором платежей, предусмотренных условиями договора;
- 9) срок действия инвестиционного договора;
- 10) банковские гарантии, предоставляемые инвестором проекта перед заключением инвестиционного договора (если предусмотрены условиями договора);
- 11) условия страхования рисков, связанных с реализацией инвестиционного проекта;
- 12) требования к порядку привлечения строительных организаций;
- 13) ответственность сторон за неисполнение условий инвестиционного договора.

Имущественные права сторон инвестиционного договора распределяются в следующем порядке:

1) В инвестиционном договоре должны быть определены имущественные права сторон после завершения строительства здания (сооружения), а именно:

- орган государственной власти/местного самоуправления и субъект частного сектора получают в собственность определенные доли площадей построенного здания;
- орган государственной власти/местного самоуправления передает полученные площади построенного здания (сооружения) в ведение соответствующего органа управления образованием для нужд конкретного образовательного учреждения.

2) В инвестиционном договоре может быть предусмотрена обязанность инвестора выплатить органу государственной власти/местного самоуправления денежную компенсацию за пользование инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой, а также возместить экологические и иные издержки собственнику (например, платежи за проведение государственной экспертизы проекта, снос имеющихся зданий и др.).

3) В инвестиционном договоре должны быть определены обязанности сторон.

Собственник обязан предоставить инвестору земельный участок для осуществления строительства, обеспечить отсутствие на земельный участок прав третьих лиц, оказывать содействие Инвестору в реализации инвестиционного проекта.

Инвестор обязан осуществить вложение собственных либо привлеченных средств в объект инвестиционного договора, возместить экологические и иные издержки собственнику (при наличии), соблюдать сроки реализации инвестиционного проекта.

Если реализуется вариант, когда ветхое здание, находившееся на земельном участке, сносится для дальнейшего строительства, в инвестиционном договоре целесообразно предусмотреть обязанность инвестора возвести временное строение взамен сносимого здания. Данное строение полностью поступает в собственность Собственника и предоставляется им во временное пользование ОУ.

В соответствии с графиком реализации инвестиционного проекта Инвестор сносит временную постройку для проведения дальнейших работ по строительству нового объекта недвижимого имущества.

4) При заключении инвестиционного договора предусматривается проведение конкурсной процедуры отбора инвесторов для осуществления строительства объектов недвижимого имущества.

Конкурсная процедура предполагает установление требований к участнику конкурса (в том числе требований о подтверждении платежеспособности и финансовой устойчивости участника), составу конкурсной документации (проектной документации, бизнес-плана и др.) и порядку определения победителя конкурса.

2. Заключение договора аренды земельного участка.

Предоставление земельного участка для строительства объекта недвижимого имущества (здания (сооружения)) осуществляется следующим образом.

Вариант 1. Предоставляется земельный участок, который до заключения инвестиционного договора находился на праве постоянного (бессрочного) пользования у ОУ.

Вариант 2. Предоставляется земельный участок, специально выделенный для целей инвестиционного договора органом государственной власти/органом местного самоуправления.

Вариант 3. Предоставляется земельный участок, на котором расположено ветхое здание (помещение), принадлежащее ОУ на праве оперативного управления. В случае реализации данного варианта ветхое здание (помещение) подлежит сносу.

Для предоставления в пользование инвестору земельного участка между органом государственной власти/местного самоуправления (арендодателем) и субъектом частного сектора (арендатор) заключается договор аренды земельного участка на срок, соответствующий сроку реализации инвестиционного проекта и введения объекта строительства в эксплуатацию.

Существенные условия договора аренды земельного участка определяются в порядке, установленном соответствующими нормативными правовыми актами органа государственной власти/органа местного самоуправления.

Согласно договору аренды земельного участка после завершения строительства и введения объекта строительства в эксплуатацию, земельно-правовые отношения переоформляются с учетом того, что инвестор получает в собственность долю площадей построенного здания, т.е. получает право использования земельного участка в соответствии с действующим законодательством.

Порядок передачи прав на земельный участок для осуществления строительства регулируется соответствующими нормативными правовыми актами органов государственной власти или органов местного самоуправления.

3. Заключение соглашения между органом государственной власти/органом местного самоуправления и ОУ.

Соглашение между органом государственной власти/органом местного самоуправления и ОУ заключается с целью фиксации порядка использования ОУ объекта недвижимого имущества, построенного в соответствии с инвестиционным договором.

Правовая форма соглашения определяется органом государственной власти/органом местного самоуправления по согласованию с ОУ (органом управления образованием).

В соглашении должно быть определено:

- право ОУ на получение доли площадей построенного объекта недвижимости в пользование на праве оперативного управления в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- возможность предоставления (по согласованию с собственником (учредителем) ОУ) земельного участка для осуществления строительства объекта недвижимости или здания, вместо которого будет построен новое здание (сооружение), в порядке, предусмотренном действующим законодательством и условиями данного соглашения.

Порядок предоставления земельного участка для реализации механизма

1. Порядок предоставления земельного участка, который до заключения инвестиционного договора находился на праве постоянного (бессрочного) пользования у ОУ.

В целях передачи в аренду инвестору земельного участка, свободного от прав третьих лиц, орган государственной власти или орган местного самоуправления должен освободить его от права постоянного бессрочного пользования.

ОУ может отказаться от права постоянного бессрочного пользования участком только по истечении срока договора между собственником (уполномоченным им юридическим лицом) и образовательным учреждением или между собственником (уполномоченным им юридическим лицом) и учредителем, если иное не предусмотрено этим договором (данные договоры могут устанавливать основания изъятия и (или) отчуждения имущества, составляющего собственность учредителя и закрепленного за образовательным учреждением на праве оперативного управления).

Учредитель-собственник имущества, закрепленного за учреждением, вправе изъять излишнее, неиспользуемое либо используемое не по назначению имущество и распорядиться им по своему усмотрению, если докажет, что имущество действительно является излишним, неиспользуемым или используемым не по назначению.

В соответствии со статьей 45 ЗК РФ право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком прекращается при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены статьей 53 ЗК РФ:

1) ОУ подает в соответствующий исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления заявление об отказе от права на земельный участок.

К заявлению об отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком ОУ должно приложить следующие документы:

- кадастровая карта (план) земельного участка (при ее наличии);
- подлинники документов, удостоверяющих права на землю, в случае их отсутствия - копия решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка;
- копия документа, подтверждающего государственную регистрацию юридического лица;
- документ, подтверждающий согласие органа, создавшего соответствующее юридическое лицо, или иного действующего от имени учредителя органа на отказ от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

2) Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления на основании заявления об отказе от права на земельный участок в месячный срок со дня получения такого заявления принимает решение о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Копия указанного решения в трехдневный срок со дня его принятия направляется лицу, подавшему заявление об отказе от права на земельный участок.

После данных мероприятий земельный участок можно передавать в аренду по итогам проведения конкурса на право заключения инвестиционного договора. При этом в инвестиционном договоре должно быть предусмотрено условие передачи созданного объекта недвижимого имущества в оперативное управление образовательному учреждению.

2. Предоставление земельного участка, специально выделенного для целей инвестиционного договора органом государственной власти/органом местного самоуправления.

В случае реализации данного варианта земельный участок не обременен правами третьих лиц, право распоряжения принадлежит органу местного самоуправления либо органу государственной власти субъекта РФ.

В соответствии со статьей 30 ЗК РФ земельный участок может предоставляться:

- с предварительным согласованием места размещения объекта с проведением работ по его формированию исключительно в аренду;
- в случае если земельный участок сформирован и поставлен на кадастровый учет, то он предоставляется на торгах (конкурсе, аукционе).

Заявителю (инвестору) необходимо направить в уполномоченный орган заявку на предоставление земельного участка либо заявку на участие в конкурсе по предоставлению земельного участка.

В первом случае орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает решение в виде постановления о предварительном согласовании места размещения объекта и утверждает акт выбора земельного участка, который должен быть согласован со всеми заинтересованными государственными органами и ведомствами, после этого земельный участок ставится на кадастровый учет и уполномоченный орган выносит постановление о предоставлении земельного участка в аренду.

Во втором случае конкурсная процедура предоставления земельного участка может быть в составе проведения конкурса на право заключения инвестиционного договора. По итогам конкурса договор аренды заключается автоматически.

3. Предоставление земельного участка, на котором расположено ветхое здание (помещение), принадлежащее ОУ на праве оперативного управления.

В случае реализации данного варианта ОУ владеет зданием - на праве оперативного управления, а земельным участком - на праве постоянного бессрочного пользования.

Для передачи прав пользования земельным участком инвестору ОУ должно быть освобождено от права оперативного управления зданием, находящимся на данном земельном участке.

Порядок освобождения ОУ от права оперативного управления зданием (сооружением):

1) В целях освобождения имущества от права оперативного управления ОУ должно обратиться с письменным заявлением в уполномоченный орган собственника о

прекращении права оперативного управления с согласованием учредителя данного образовательного учреждения.

2) Уполномоченный орган государственной власти вправе удовлетворить обращение образовательного учреждения при условии легитимного основания отказа. На основании заявления собственник имущества принимает решение в виде постановления о расторжении контракта оперативного управления имуществом.

Отказ ОУ от права постоянного бессрочного пользования земельным участком осуществляется в порядке, предусмотренном п.1.

Особенности реализации механизма для федеральных учреждений профессионального образования

Порядок реализации механизма для федеральных ОУ регулируется действующим федеральным законодательством, а также иными нормативными правовыми актами.

Федеральные учреждения вправе самостоятельно заключать инвестиционные договоры (а также подобные по природе соглашения) при согласовании с Федеральным агентством по управлению государственным имуществом (далее – ФАУГИ), а в случаях, предусмотренных законодательством, - на основании решения Правительства РФ (Схема 8).

Стороны договора. Сторонами заключаемого инвестиционного договора являются:

1) Инициатор проекта – федеральное учреждение НПО (СПО).

2) Инвестор – физическое или юридическое лицо, победившее на аукционе, заключившее инвестиционный договор и обеспечивающее финансирование (софинансирование) инвестиционного проекта за счет собственных средств, привлечения финансовых ресурсов соинвесторов либо заемных средств.

Существенные условия договора. В инвестиционном договоре должны быть определены следующие существенные условия (типовая форма инвестиционного договора приведена в разделе 3.1.6 настоящего Отчета, Форма 3):

1) предмет инвестиционного договора;

2) характеристики объекта недвижимого имущества;

- 3) срок действия инвестиционного договора;
- 4) условия использования земельного участка в период реализации инвестиционного договора и после его завершения;
- 5) объем имущественных прав сторон инвестиционного договора на результаты реализации инвестиционного проекта, в том числе на помещения, поступающие в собственность Российской Федерации, а также на помещения, поступающие инвестору проекта на праве собственности или на условиях долгосрочной аренды (на срок до 49 лет), расположенные в объекте недвижимого имущества, построенном, реконструированном, реставрированном в результате реализации инвестиционного проекта, с указанием местонахождения, площади и иных характеристик, позволяющих однозначно определить этот объект недвижимого имущества;
- 6) график реализации инвестиционного проекта по укрупненным видам работ в соответствии со строительными нормами и правилами;
- 7) суммарный объем капитальных вложений, необходимых для реализации инвестиционного проекта;
- 8) график финансирования инвестиционного проекта;
- 9) порядок и сроки перечисления инвестором проекта денежных средств, общий объем которых определяется по результатам аукциона;
- 10) банковские гарантии, предоставляемые инвестором проекта перед заключением инвестиционного договора;
- 11) условия страхования рисков, связанных с реализацией инвестиционного проекта;
- 12) охранные обязательства, если предметом инвестиционного договора является объект культурного наследия;
- 13) требования к порядку привлечения строительных организаций;
- 14) ответственность сторон за неисполнение условий инвестиционного договора.

Порядок согласования заключения договора. Согласование заключения инвестиционного договора осуществляется ФАУГИ на основании решения Правительства РФ в случае, если:

1) стоимость объекта недвижимого имущества, определенная в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, превышает 150 млн. рублей;

2) стоимость объекта недвижимого имущества, определенная в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, и суммарный объем капитальных вложений, необходимых для реализации инвестиционного проекта, в совокупности превышают 500 млн. рублей.

Для согласования заключения инвестиционного договора Инициатор проекта направляет в федеральный орган исполнительной власти, в ведении которого он находится, заявку на заключение инвестиционного договора и комплект следующих документов (копий документов):

1) копии документов, подтверждающих полномочия руководителя инициатора проекта (приказ о назначении, трудовой договор);

2) копия свидетельства о внесении записи о государственной регистрации инициатора проекта в Единый государственный реестр юридических лиц;

3) копии учредительных документов инициатора проекта;

4) копия свидетельства о постановке инициатора проекта на учет в налоговый орган;

5) копия годовой бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату;

6) выписка из реестра федерального имущества об объекте недвижимого имущества;

7) копия свидетельства о государственной регистрации права на объект недвижимого имущества;

8) сведения об обременениях объекта недвижимого имущества с приложением копий документов, подтверждающих такие обременения;

9) документы технического учета объекта недвижимого имущества (технический паспорт, изготовленный организацией (органом) по государственному

техническому учету и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства);

10) справка о балансовой стоимости объекта недвижимого имущества на последнюю отчетную дату;

11) справка о принадлежности (непринадлежности) объекта недвижимого имущества к объектам культурного наследия, выданная уполномоченным органом;

12) копия свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, на котором расположен объект недвижимого имущества;

13) кадастровый план земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества;

14) градостроительный план земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества;

15) проект инвестиционного договора;

16) технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

17) результаты инженерных изысканий;

18) задание инициатора проекта на подготовку проектной документации;

19) иная проектная документация (при ее наличии);

20) заключение уполномоченного органа (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

21) бизнес-план (технико-экономическое обоснование), включающий в себя обоснование необходимости поступления в результате реализации инвестиционного проекта в собственность Российской Федерации для федеральных нужд в соответствии с законодательством Российской Федерации имущества, его количественные характеристики, оценку влияния инвестиционного проекта на эффективность деятельности предприятия (учреждения), определяемую по производственным, финансовым и иным показателям на прогнозный период (3 - 5 лет), сметно-финансовый расчет денежных потоков инвестиционного проекта (с указанием источников и примерного графика финансирования затрат по нему) и анализ рисков инвестиционного проекта;

22) отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, а также отчет об оценке рыночной стоимости права заключения инвестиционного договора, проводимой в соответствии с типовым заданием на проведение оценки рыночной стоимости права заключения инвестиционных договоров в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества, утверждаемым Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации.

Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти рассматривает представленные документы в течение 30 дней и дает согласие либо отказ на заключение инвестиционного договора.

В случае принятия решения о даче согласия на заключение инвестиционного договора федеральный орган исполнительной власти, в ведении которого находится ОУ – инициатор проекта, направляет в ФАУГИ соответствующее письмо с приложением заявки инициатора проекта и документов (копий документов), а также уведомляет инициатора проекта о принятом решении заказным письмом (с описью вложения).

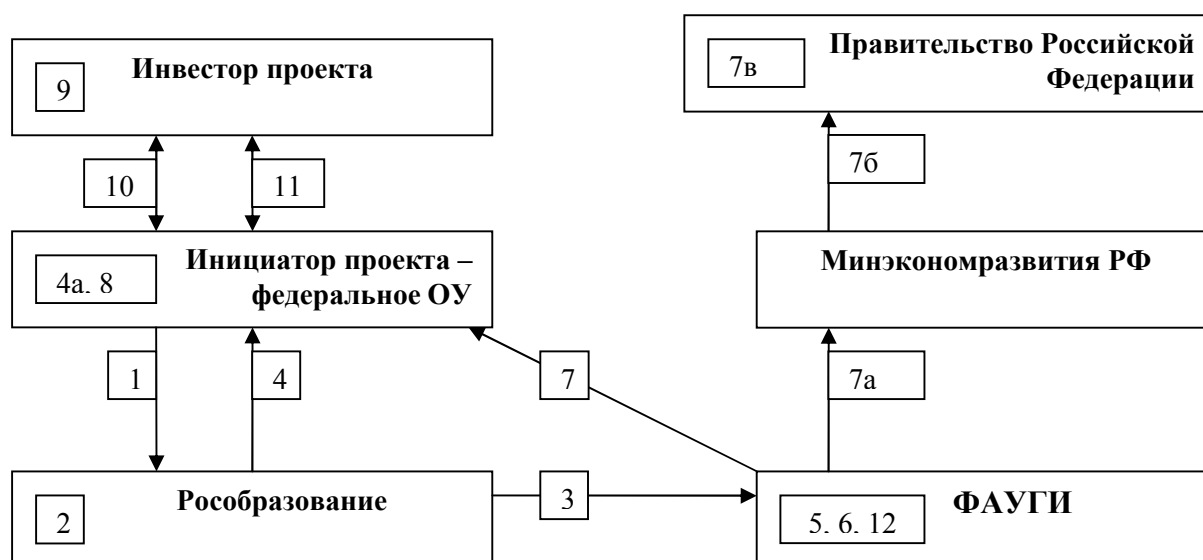
ФАУГИ в течение 30 дней рассматривает представленные документы и принимает решение о согласии либо отказе в заключении инвестиционного договора.

Решение о согласовании заключения инвестиционного договора оформляется распоряжением ФАУГИ, которое содержит положения об утверждении проекта инвестиционного договора и начальных условий аукциона.

В случаях, требующих решения Правительства РФ, ФАУГИ направляет в Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации для последующего представления в Правительство Российской Федерации в целях принятия им решения о вовлечении объекта недвижимого имущества в инвестиционный процесс.

На основании решения Правительства РФ проводится конкурс по определению инвестора проекта и заключается инвестиционный договор. Исполнение обязательств по инвестиционному договору подтверждается актом реализации инвестиционного договора, утверждаемым ФАУГИ.

Схема 8 - Строительство зданий (сооружений) для нужд ОУ на основе инвестиционного договора (для федеральных ОУ)



Пояснения к схеме:

1 - Инициатор проекта направляет в Рособразование заявку на заключение инвестиционного договора и установленный комплект документов.

2 – Рособразование рассматривает представленные инициатором проекта документы в течение 30 календарных дней с даты их поступления и по результатам рассмотрения принимает решение о даче согласия на заключение инвестиционного договора либо об отказе в даче согласия на его заключение. В случае отказа инициатору направляется заказное письмо (с описью вложения) с указанием причины отказа.

3 - В случае принятия решения о даче согласия на заключение инвестиционного договора Рособразование направляет в ФАУГИ (Федеральное агентство по управлению государственным имуществом) соответствующее письмо с приложением заявки инициатора проекта и комплекта документов

4 – Рособразование уведомляет инициатора проекта о принятом решении о даче согласия на заключение инвестиционного договора заказным письмом (с описью вложения) путем направления ему письма с приложением документов (копий документов), предусмотренных пунктом 7 настоящего Положения, и копии распоряжения.

4а – Инициатор проекта вправе провести конкурс по отбору организатора торгов по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества;

5 – ФАУГИ рассматривает представленные документы в течение 30 календарных дней с даты их поступления и по результатам рассмотрения принимает решение о согласовании заключения инвестиционного договора либо об отказе в согласовании. В случае отказа ФАУГИ уведомляет об этом Рособразование заказным письмом (с описью вложения) с указанием причины отказа

6 – ФАУГИ оформляет решение о согласовании заключения инвестиционного договора распоряжением, содержащим положения об утверждении проекта инвестиционного договора и начальных условий аукциона

7 – ФАУГИ уведомляет о принятии решения о согласовании заключения инвестиционного договора инициатора проекта путем направления ему письма с приложением копии распоряжения, а также организатора аукциона.

В случае если стоимость недвижимого имущества, определенная в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, превышает 150 млн. рублей, или стоимость недвижимого имущества, определенная в соответствии с законодательством об оценочной

деятельности, и суммарный объем капитальных вложений, необходимых для реализации инвестиционного проекта, в совокупности превышают 500 млн. рублей:

7а – ФАУГИ направляет в Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации для последующего представления в Правительство РФ пакет документов (комплект документов инициатора проекта, письмо Рособразования о даче согласия на заключение инвестиционного договора, проект решения Правительства РФ)

7б – Минэкономразвития РФ вносит в Правительство Российской Федерации проект решения Правительства РФ в целях принятия им решения о вовлечении объекта недвижимого имущества в инвестиционный процесс

7в – Правительство РФ принимает решение о вовлечении объекта недвижимого имущества в инвестиционный процесс.

8 – Инициатор проекта (или организатор аукциона, действующий на основании договора с инициатором проекта) проводит аукцион на право заключения инвестиционных договоров в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества в порядке, установленном законодательством, и оформляет протокол о результатах аукциона.

9 – Победитель аукциона перечисляет в полном объеме плату за право заключения инвестиционного договора в порядке и в срок, указанные в извещении о проведении аукциона

10 – Заключение инвестиционного договора, оформление его в 4 экземплярах (для Рособразования, ФАУГИ, инициатора и инвестора проекта).

11 – Исполнение обязательств по инвестиционному договору и подписание акта реализации инвестиционного договора

12 - ФАУГИ утверждает акт реализации инвестиционного договора.

Организационно-экономические условия, необходимые для реализации механизма

Основными факторами, выполнение которых необходимо для успешной реализации механизма ОУ, являются:

- наличие зданий (помещений), находящихся в состоянии, не пригодном для эксплуатации/наличие неиспользуемых земельных участков, не занятых зданиями (сооружениями) для образовательных целей;
- благоприятное территориальное (экономико-географическое) расположение неиспользуемых зданий (сооружений)/земельных участков, закрепленных за ОУ (близость к крупным предприятиям, центру города/района, торговым центрам, офисам и др.);
- недостаточный уровень обеспеченности учебными и иными площадями, необходимыми для реализации образовательного процесса;
- наличие нормативных правовых актов субъекта РФ и муниципального образования, регулирующих порядок осуществления негосударственных

инвестиций в объекты недвижимого имущества, находящихся в собственности субъекта РФ/муниципального образования;

- активное сотрудничество с частными компаниями по различным направлениям;
- высокий уровень информационной открытости учреждения;
- наличие эффективной системы управления в учреждении и наличие необходимых инструментов мониторинга и контроля для реализации механизма и соблюдения интересов учреждения.

Характеристика механизма

Основные характеристики механизма ЧПП, связанного со строительством (реконструкцией) объекта недвижимого имущества для нужд ОУ (

Таблица 9).

Таблица 9 – Основные характеристики механизма ЧПП, связанного со строительством (реконструкцией) объекта недвижимого имущества для нужд ОУ

№ п/п	Показатель	Характеристика
1	Соответствие зарубежной практике	<p>Механизм получил широкое распространение в зарубежной практике в виде модели «уступки» (Concessive model) и модели «частной финансовой инициативы» (PFI).</p> <p>В рамках модели «уступки» частный партнер предоставляет общественную услугу, осуществляет строительство вместо, но под контролем государственного партнера. При недостатке платежей пользователей используются субсидии государства. Проекты реализуются в форматах «Проектирование-строительство-финансирование-управление» (Design-Build-Finance-Operate- DBFO), «Проектирование-строительство-финансирование» (Design-Build-Finance- DBF) и др.</p> <p>В рамках модели «частной финансовой инициативы» частный партнер осуществляет строительство и управление объектом в интересах государственного партнера. Платежи частный партнер получает регулярно только от государства. Проекты реализуются в форматах «Строительство-управление передача» (Build-Operate-Transfer - BOT), «Проектирование- строительство-управление» (Design-Build-Operate- DBO)</p>
2	Включенность в сложившиеся обычаи делового оборота в России	<p>Механизм получил распространение в практике деятельности ОУ г.Москвы и г.Санкт-Петербурга в связи с достаточно развитой нормативно-правовой и методической базы реализации инвестиционных проектов с участием объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной или муниципальной</p>

		<p>собственности.</p> <p>Развитие данного механизма также прогнозируется в региональной практике в связи с принятием необходимой нормативной базы в отношении имущества федеральных учреждений, а также развитием нормативной базы в ряде регионов (около 30 субъектов РФ приняли нормативные акты, регламентирующие порядок привлечения инвестиций в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной или муниципальной собственности)</p>
3	Приемлемость в рамках действующего нормативно-правового поля	<p>Механизм может быть реализован в рамках действующего нормативно-правового поля. В то же время значительную роль в развитии данного механизма играет региональная нормативная база – нормативные акты субъектов РФ и органов местного самоуправления, так как значительная часть учреждений НПО (СПО) не находятся в федеральном подчинении.</p> <p>Основными нормативными актами, регламентирующими реализацию данного механизма являются:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N51-ФЗ 2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N14-ФЗ 3. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ 4. Закон Российской Федерации от 10.07.1992 г. №3266-1 «Об образовании» 5. Федеральный закон от 22.08.1996 № 125-ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» 6. Постановление Правительства Российской Федерации от 10.08.2007 г. № 505 «О порядке принятия федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества» 7. Приказ Минэкономразвития РФ от 06.03.2008 № 61 «Об утверждении типовой формы инвестиционного договора в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества» 8. Приказ Минэкономразвития РФ от 06.03.2008 г. № 64 «Об утверждении типового задания на проведение оценки рыночной стоимости права заключения инвестиционных договоров в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества» 9. Приказ Минэкономразвития РФ от 06.03.2008 г. № 62 «Об утверждении порядка организации и проведения аукционов на право заключения инвестиционных договоров в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества» 10. Письмо Рособразования от 05.09.2007 г. № 16-55-335ин/02-12 «О получении согласия на заключение инвестиционного договора»
4	Направленность на поддержание	<p>Механизм направлен на развитие образовательной инфраструктуры, сохранение и совершенствование материально-</p>

	тенденций развития образовательной сферы, заданных ФЦПРО	технической базы ОУ, повышение эффективности использования государственного и муниципального имущества
5	Включенность в политику социально-экономического развития образования	Механизм позволяет обеспечить развитие и совершенствование материально-технической базы ОУ, распределение расходов по осуществлению капитальных вложений между государством и частным сектором, расширение взаимодействия государства и бизнеса на эффективной и прозрачной основе
6	Соответствие интересам участия в образовании бизнеса	Участие субъектов частного сектора обусловлено возможностью получения не только экономических, но и внеэкономических выгод

Механизм 4. Соинвестирование в целях осуществления инвестиционных проектов (кроме реконструкции)

Цели и задачи механизма

Целью реализации механизма является привлечение частных инвестиций для реализации инвестиционных проектов по созданию производственных объектов, закупки технологий и оборудования, результаты которых могут быть использованы как образовательным учреждением, так и субъектом частного сектора – инвестором.

Задачами реализации механизма является обеспечение наиболее эффективной формы взаимодействия ОУ и субъекта частного сектора, обеспечение рационального использования объектов имущества ОУ в соответствии с целями деятельности ОУ.

Участники механизма

Государственное или муниципальное ОУ – предоставляет инвестору права пользования зданием (сооружением) на основе договора аренды для реализации инвестиционного проекта.

Субъект частного сектора (инвестор) - юридическое или физическое лицо, которое от своего имени или группы юридических лиц направляет собственные или заемные средства на реализацию инвестиционного проекта.

Орган государственной или муниципальной власти – учредитель ОУ дает согласие на заключение договора аренды, если в аренду сдается имущество

бюджетного учреждения или имущество автономного учреждения, закрепленное за ним учредителем или приобретенное за счет его средств.

Схема реализации механизма

ОУ предоставляет субъекту частного сектора права пользования зданием (помещением, сооружением), которое будет использоваться для реализации инвестиционного проекта, на основе договора аренды.

В качестве инвестиционного проекта могут быть реализованы проекты по организации производственных мастерских и хозяйств, созданию производственных объектов для ведения предпринимательской деятельности, в том числе производственной (приобретения оборудования, технологий, документов и др.).

Субъект частного сектора осуществляет финансирование реализации инвестиционного проекта. После реализации проекта возможно осуществление двух вариантов использования результатов проекта:

1) ОУ и субъект частного сектора совместно используют созданный производственный объект (Схема 9).

2) Субъект частного сектора самостоятельно использует созданный производственный объект, но перечисляет часть доходов от их использования в пользу ОУ в качестве арендной платы за пользование зданием (помещением, сооружением) (Схема 10).

Схема 9 - Реализация инвестиционного проекта с участием ОУ и субъекта частного сектора (1)



Схема 10 - Реализация инвестиционного проекта с участием ОУ и субъекта частного сектора (2)



Правовая конструкция механизма

ОУ и субъект частного сектора заключают договор аренды здания (помещения, сооружения), в котором будет осуществляться реализация инвестиционного проекта.

Образовательные учреждения, являющиеся бюджетными учреждениями, согласуют предоставление имущества в аренду с учредителем (собственником имущества).

Образовательные учреждения, являющиеся автономными учреждениями, согласуют предоставление имущества в аренду с собственником имущества (учредителем), если данное имущество является недвижимым имуществом или особо ценным движимым имуществом, закрепленным за ОУ учредителем или приобретенным за счет его средств.

По договору аренды к арендатору переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением.

Существенные условия договора аренды. В договоре аренды, заключаемом между ОУ и субъектом частного сектора, должны быть определены следующие существенные условия:

- 1) В качестве арендной платы могут быть предусмотрены следующие варианты:
 - возложение на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества;
 - установление доли полученных арендатором в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
 - обязанность арендатора предоставлять определенные услуги, связанные с использованием образовательным учреждением реконструированного здания (сооружения) и определить порядок пользования арендуемым имуществом образовательным учреждением.
- 2) В договоре аренды определяется судьба отдельных и неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества, произведенных арендатором.

Рекомендуется определить, что все неотделимые улучшения, произведенные арендатором, являются собственностью арендодателя (ОУ), отдельные улучшения или их часть являются собственностью арендатора.

Улучшения реконструируемого недвижимого имущества, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя, т.е. соответствующего государственного или муниципального ОУ.

Необходимо учесть, что в собственность арендатора не могут быть переданы арендуемые объекты недвижимого имущества или их часть, так как все имущество принадлежит учредителю ОУ и может быть отчуждено только на условиях и в порядке, определенных действующим законодательством.
- 3) В договоре аренды определяется порядок использования арендованного имущества арендодателем и арендатором, целевое назначение имущества и другие условия его использования для сохранения имущества и его целевого назначения.
- 4) В договоре аренды определяются права на использование имущества, переданного по договору аренды (возможно 2 варианта):

1) Совместное использование имущества арендодателем и арендатором, если договором была установлена обязанность арендатора предоставлять определенные услуги в соответствии с установленным порядком пользования арендованным имуществом.

2) Арендатор самостоятельно использует арендованное имущество после реализации инвестиционного проекта и уплачивает арендодателю долю от доходов (продукции, плодов), полученных в результате использования имущества, в качестве арендной платы за пользование зданием (сооружением, помещением).

5) В договоре определяется срок его действия и порядок досрочного расторжения договора.

Досрочное расторжение договора аренды возможно по соглашению сторон, по требованию арендатора или арендодателя в случаях нарушения условий договора аренды, а также по решению суда в установленных ГК РФ случаях.

Особенности реализации механизма

В отношении сдачи в аренду объектов недвижимого имущества, принадлежащих ОУ на праве оперативного управления и находящихся в федеральной собственности, установлена конкурсная процедура.²¹

В отношении имущества, находящегося в собственности субъекта РФ или муниципального образования, также целесообразно установить конкурсную процедуру при его передаче в аренду с целью реализации инвестиционного проекта.

Кроме того, установлены следующие ограничения при реализации механизма:

1. Передача помещений в аренду допускается в случае, если это не идет в ущерб основной уставной деятельности ОУ, а также не ухудшает условия для обеспечения образования, воспитания, развития, социальной защиты и социального обслуживания детей (в отношении имущества, находящегося в федеральной собственности).²²

²¹ Письмо Рособразования от 01.12.2006 года № 16-55-391 ин/02-12 «О реализации образовательными учреждениями права арендодателя».

²² Письмо Рособразования от 01.12.2006 года № 16-55-391 ин/02-12 «О реализации образовательными учреждениями права арендодателя».

2. Запрещено использовать сдаваемые в аренду помещения (в отношении имущества, находящегося в федеральной собственности) для следующих целей:²³

- распространения алкогольной продукции;
- распространения табачных изделий;
- распространения рекламы алкогольной продукции, пива и напитков, изготавливаемых на его основе, табака, табачных изделий и курительных принадлежностей;
- деятельности политических партий, их структурных подразделений, общественно-политических и религиозных движений и организаций (объединений);
- использования жилых помещений в общежитиях под офис и другие цели, не относящиеся к прямому назначению этих помещений;
- незарегистрированной индивидуальной трудовой педагогической деятельности;
- размещения на фасаде и крыше зданий и сооружений рекламы, антенн и т.д.;
- размещения мест пользователей компьютерной техникой в цокольных и подвальных помещениях.

3. При наличии обучающихся, нуждающихся в жилой площади, не допускается использование не по назначению входящей в жилищный фонд высшего учебного заведения жилой площади общежитий (сдача в аренду и иные сделки), а также использование, приводящее к ее уменьшению.²⁴

**Организационно-экономические условия, необходимые
для реализации механизма**

Основными факторами, выполнение которых необходимо для успешной реализации механизма учреждением НПО (СПО), являются:

²³ Письмо Рособразования от 01.12.2006 года № 16-55-391 ин/02-12 «О реализации образовательными учреждениями права арендодателя».

²⁴ Ст. 16 Федерального закона от 22.08.1996 № 125-ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании».

- наличие специальностей, по которым может быть организовано мини-производство (парикмахер, столяр, плотник, кондитер, токари и др.);
- наличие зданий (помещений), неиспользуемых для образовательных целей;
- благоприятное территориальное (экономико-географическое) расположение зданий (сооружений), закрепленных за ОУ (близость к промышленным и обслуживающим предприятиям, центру города/района, торговым центрам, офисам и др.);
- высокий уровень обеспеченности учебными и иными площадями, необходимыми для реализации образовательного процесса;
- активное сотрудничество с частными компаниями по различным направлениям;
- высокий уровень информационной открытости учреждения;
- наличие эффективной системы управления в учреждении и наличие необходимых инструментов мониторинга и контроля для реализации механизма и соблюдения интересов учреждения.

Характеристика механизма

Основные характеристики механизма ЧГП, связанного со сдачей имущества ОУ в аренду для реализации инвестиционного проекта, представлены в таблице (Таблица 10).

Таблица 10 – Основные характеристики механизма ЧГП, связанного со сдачей имущества ОУ в аренду для реализации инвестиционного проекта

№ п/п	Показатель	Характеристика
1	Соответствие зарубежной практике	В зарубежной практике данный механизм получил распространение в форме ЧГП институционального характера, основанного на создании самостоятельного объекта под проект: совместного предприятия (англ. Joint Venture, нем. Kooperationsmodell - объект находится в совместном ведении государственного и частного партнеров) или специальной компании (Special Purpose Vehicle – SPV - Объект находится под доминирующим контролем частного собственника)
2	Включенность в сложившиеся обычаи делового оборота в России	Механизм распространен в российской практике недостаточно широко, но может применяться в отношении средних бюджетных ОУ НПО (СПО), реализующих образовательную деятельность по специальностям, позволяющим организовать производство на базе ОУ. Одним из примеров является практика Пензенской

		области, в которой на базе учреждений НПО были созданы бизнес-инкубаторы, в деятельности которых принимают участие преподаватели и учащиеся учреждений НПО
3	Приемлемость в рамках действующего нормативно-правового поля	<p>Механизм может быть реализован в рамках действующего нормативно-правового поля.</p> <p>Основными нормативными актами, регламентирующими реализацию данного механизма являются:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N51-ФЗ 2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N14-ФЗ 3. Бюджетный Кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 N 145-ФЗ 4. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ 5. Закон Российской Федерации от 10.07.1992 г. №3266-1 «Об образовании» 6. Федеральный закон от 22.08.1996 № 125-ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» 7. Федеральный закон от 03.11.2006 г. №174-ФЗ «Об автономных учреждениях» 8. Постановление Правительства РФ от 14.02.2008 г. №71 «Об утверждении типового положения об образовательном учреждении высшего профессионального образования (высшем учебном заведении)» 9. Постановление Правительства РФ от 18.07.2008 г. №543 «Об утверждении типового положения об образовательном учреждении среднего профессионального образования (среднем специальном учебном заведении)» 10. Постановление Правительства РФ от 14.07.2008 г. №521 «Об утверждении типового положения об учреждении начального профессионального образования» 11. Письмо Рособразования от 01.12.2006 года № 16-55-391 ин/02-12 «О реализации образовательными учреждениями права арендодателя» (вместе с «Рекомендациями по проведению конкурсов на право заключения договоров аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности»)
4	Направленность на поддержание тенденций развития образовательной сферы, заданных ФЦПРО	Механизм направлен на сохранение и развитие материально-технической базы учреждений профессионального образования, развитие инновационных образовательных программ, расширение взаимодействия бизнеса и учреждений ПО
5	Включенность в политику социально-экономического развития образования	Механизм позволяет обеспечить развитие и совершенствование материально-технической базы ОУ, реализацию инновационных проектов и разработок, повышение качества образовательных услуг учреждений ПО
6	Соответствие интересам участия в образовании бизнеса	Участие субъектов частного сектора обусловлено возможностью получения не только экономических, но и внеэкономических выгод

Механизм 4. Реализация партнерских проектов, не связанных с извлечением прибыли

Цели и задачи механизма

Целью реализации механизма является привлечение частных инвестиций для реализации проектов, не связанных с извлечением прибыли, но имеющих важное значение для достижения уставных целей и задач ОУ.

Задачей реализации механизма является обеспечение наиболее эффективной формы взаимодействия субъекта частного сектора и образовательного учреждения, основанного на взаимовыгодном участии сторон.

Участники механизма

Государственное или муниципальное учреждение ОУ - предоставляет имущество (знания, навыки, репутацию) по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) с целью осуществления деятельности, не являющейся предпринимательской, без образования юридического лица.

Субъект частного сектора - юридическое или физическое лицо осуществляет вклад имущества по договору простого товарищества.

Орган государственной или муниципальной власти – учредитель (собственник имущества) ОУ дает согласие на участие ОУ в договоре простого товарищества, если в качестве вклада по договору простого товарищества выступает имущество бюджетного учреждения или имущество автономного учреждения, закрепленное за ним учредителем или приобретенным за счет его средств.

Схема реализации механизма

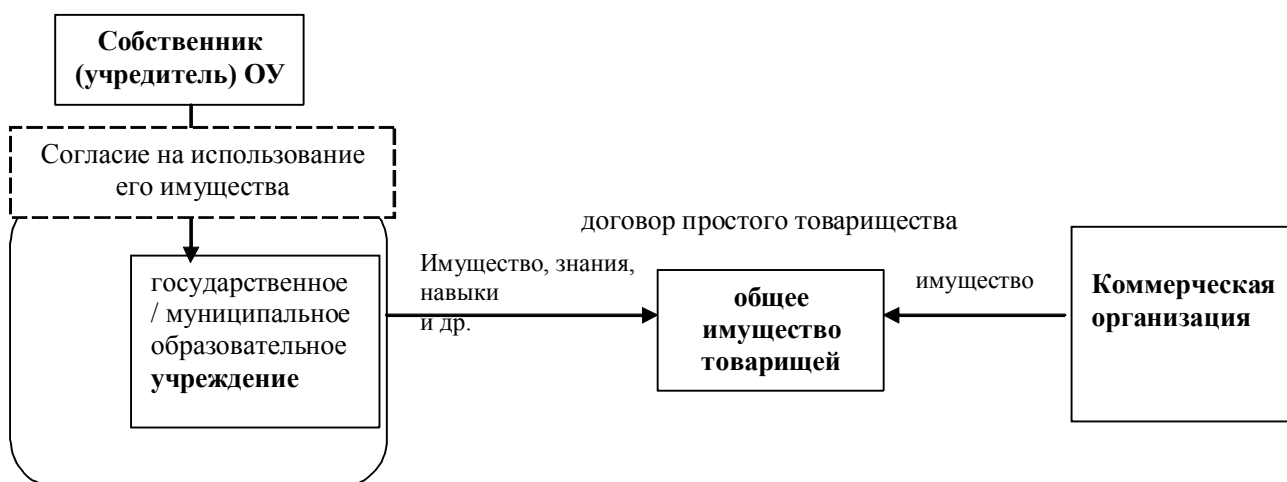
ОУ и субъект частного сектора осуществляют на основании договора простого товарищества совместную деятельность по реализации проектов, не связанных с извлечением прибыли:

- реализация инновационных образовательных программ;
- выполнение опытно-экспериментальных работ и других проектов с целью достижения полезного эффекта, соответствующего целям и задачам деятельности учреждения НПО (СПО).

Имущество, принадлежащее ОУ на праве оперативного управления или имущество АУ, закрепленное за ним учредителем или приобретенным за счет его средств, может выступать в качестве вклада по договору простого товарищества только с согласия учредителя (Схема 11).

В качестве вклада ОУ целесообразно определить внесение профессиональных знаний, навыков, деловой репутации и др. Со стороны субъекта частного сектора целесообразно внесение денежных средств или иного имущества. Вклады предполагаются равными по стоимости. Денежная оценка вклада производится по соглашению между товарищами.

Схема 11 - Соинвестирование в партнерские проекты, не связанные с извлечением прибыли (на основе договора товарищества (договора о совместной деятельности))



Юридическая конструкция механизма

Юридическое оформление механизма основано на заключении договора простого товарищества (договора о совместной деятельности) без образования юридического лица.

Порядок заключения договора простого товарищества и его основные положения определяются действующим законодательством.

Предметом договора простого товарищества является объединение вкладов товарищей для совместной деятельности, направленной на достижение не противоречащей закону цели.

Целью деятельности по договору между ОУ и субъектом частного сектора может быть только реализация совместных проектов, не связанных с извлечением

прибыли и не являющихся предпринимательской деятельностью, т.к. ОУ является некоммерческой организацией.

Подробная характеристика правового оформления механизма представлена в таблице (Таблица 11).

Таблица 11 - Характеристика правового оформления механизма соинвестирования в реализацию партнерских проектов, не связанных с извлечением прибыли, на основе договора простого товарищества²⁵

Параметр	Характеристика
1. Юридическое оформление механизма	Договор простого товарищества (договор о совместной деятельности)
2. Предмет договора, срок	Объединение вкладов товарищей для совместной деятельности, направленной на достижение не противоречащей закону цели. Договор может быть заключен на определенный срок или бессрочно.
3. Стороны договора	Государственное/муниципальное ОУ Субъект частного сектора – юридическое или физическое лицо
4. Согласование с учредителем (собственником имущества) ОУ	В соответствии с требованиями п. 4 ст. 66 ГК РФ использование имущества государственного или муниципального ОУ для осуществления партнерских проектов осуществляется с согласия собственника относительно имущества, закрепленного за учреждением или приобретенного за счет средств собственника. Автономное учреждение вправе распоряжаться имуществом, не являющимся имуществом, закрепленным за ним учредителем или приобретенным за счет его средств, самостоятельно
5. Цель деятельности по договору	Реализация совместных проектов, не связанных с извлечением прибыли и не являющихся предпринимательской деятельностью, т.к. ОУ является некоммерческой организацией.
6. Вклады товарищей	В качестве вклада товарищей могут быть внесены денежные средства, иное имущество, профессиональные и иные знания, навыки и умения, а также вкладом может быть деловая репутация и деловые связи. Вклады предполагаются равными по стоимости. Денежная оценка вклада производится по соглашению между товарищами.
7. Имущественные права товарищей, в том числе после прекращения товарищества	Имущество, внесенное ОУ, используется в интересах всех товарищей и составляет наряду с имуществом, находящимся в их общей собственности, общее имущество товарищей (ст.1043 ГК РФ, ч.2), в отличие от имущества, находящегося в общей долевой собственности товарищей. Имущество, внесенное субъектом частного сектора, которым он обладал на праве собственности, а также произведенная в результате совместной деятельности продукция и полученные от такой деятельности плоды и доходы признаются общей долевой собственностью товарищей. При прекращении договора вещи, переданные в общее владение и (или) пользование товарищей, возвращаются предоставившим их товарищам без вознаграждения, если иное не предусмотрено

²⁵ В соответствии с главой 55 ГК РФ.

	соглашением сторон. Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.
8. Порядок распределения расходов и убытков	Порядок покрытия расходов и убытков определяется их соглашением. При отсутствии такого соглашения каждый товарищ несет расходы и убытки пропорционально стоимости его вклада в общее дело.
9. Ответственность по обязательствам	Каждый товарищ отвечает по общим договорным обязательствам всем своим имуществом пропорционально стоимости его вклада в общее дело.
10. Прекращение договора простого товарищества	Договор простого товарищества прекращается в случае расторжения договора по требованию одного из товарищей, отказа кого-либо из товарищей от дальнейшего участия, смерти или ликвидации одного из товарищей, а также в иных случаях, предусмотренных ГК РФ.

Организационно-экономические условия, необходимые для реализации механизма

Основными факторами, выполнение которых необходимо для успешной реализации механизма ОУ, являются:

- большое число выпускников и высокий уровень их востребованности на рынке труда и в крупнейших компаниях региона;
- наличие большого количества специальностей, соответствующих отраслевой структуре экономики региона (базовое учреждение по подготовке специалистов для отрасли);
- высокий уровень информационной открытости учреждения;
- высокая доля добровольных пожертвований во внебюджетных доходах учреждения;
- активное сотрудничество с частными компаниями по различным направлениям;
- наличие дополнительных образовательных программ, инновационных образовательных программ и технологий.

Характеристика механизма

Основные характеристики механизма ЧГП, основанного на заключении договора простого товарищества, представлены в таблице (**Таблица 12**).

Таблица 12 – Основные характеристики механизма ЧГП, основанного на договоре простого товарищества

№ п/п	Показатель	Характеристика
1	Соответствие зарубежной практике	В зарубежной практике данный механизм получил распространение в форме ЧГП институционального характера, основанного на создании самостоятельного объекта под проект: эндаумент-фонда или иного аналогичного фонда
2	Включенность в сложившиеся обычаи делового оборота в России	Механизм распространен в российской практике недостаточно широко, но может применяться в отношении бюджетных ОУ, так как позволяет создать юридически прозрачную и эффективную основу для осуществления совместной деятельности с субъектом частного сектора без сложных процедур согласования с учредителем
3	Приемлемость в рамках действующего нормативно-правового поля	<p>Механизм может быть реализован в рамках действующего нормативно-правового поля.</p> <p>Основными нормативными актами, регламентирующими реализацию данного механизма являются:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N51-ФЗ 2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N14-ФЗ 3. Бюджетный Кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 N 145-ФЗ 4. Закон Российской Федерации от 10.07.1992 г. №3266-1 «Об образовании» 5. Федеральный закон от 22.08.1996 № 125-ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» 6. Федеральный закон от 03.11.2006 г. №174-ФЗ «Об автономных учреждениях» 7. Постановление Правительства РФ от 14.02.2008 г. №71 «Об утверждении типового положения об образовательном учреждении высшего профессионального образования (высшем учебном заведении)» 8. Постановление Правительства РФ от 18.07.2008 г. №543 «Об утверждении типового положения об образовательном учреждении среднего профессионального образования (среднем специальном учебном заведении)» 9. Постановление Правительства РФ от 14.07.2008 г. №521 «Об утверждении типового положения об учреждении начального профессионального образования»
4	Направленность на поддержание тенденций развития образовательной сферы, заданных ФЦПРО	Механизм направлен на расширение взаимодействия бизнеса и учреждений ПО на взаимовыгодной и прозрачной основе в стратегически важных сферах – научных исследованиях, разработке новых образовательных программ и учебных планов, реализации некоммерческих образовательных проектов
5	Включенность в политику социально-экономического развития образования	Механизм позволяет обеспечить реализацию инновационных проектов и разработок, стратегически значимых некоммерческих проектов и программ, развитие социального партнерства в профессиональном образовании

6	Соответствие интересам участия в образовании бизнеса	Участие субъектов частного сектора обусловлено возможностью получения внеэкономических выгод, развития благоприятного общественного имиджа, решения социальных задач
---	--	--

1.1.3 Участие в создании новых юридических лиц

Цели и задачи механизма

Реализация масштабных и долгосрочных проектов в области образовательной, научно-исследовательской и экспериментальной деятельности, финансируемых ОУ и частными инвесторами, требует четкого и юридически прозрачного механизма партнерства, позволяющего контролировать реализацию проектов, обеспечивать защиту интересов ОУ и его партнера.

В подобных случаях целесообразно создание нового юридического лица, учредителями которого выступают ОУ (с согласия учредителя и соблюдении требований действующего законодательства) и его частный партнер.

Таким образом, целью реализации механизма является создание нового юридического лица при участии ОУ и субъекта частного сектора для осуществления предпринимательской деятельности в области управления имуществом ОУ, выполнения научных и опытно-экспериментальных, технологических работ и разработок, а также оказания экономической поддержки учреждения НПО (СПО) на взаимовыгодных условиях, имеющих четкое юридическое оформление. Доходы от деятельности созданного юридического лица будут использоваться ОУ в соответствии с уставными целями.

Задачами механизма являются обеспечение эффективного взаимодействия образовательного учреждения и субъекта частного сектора в процессе реализации механизма на основе четкого юридического оформления отношений, распределения рисков и выгод, прав и обязанностей сторон.

Участники механизма

Государственное или муниципальное ОУ – выступает инициатором создания нового юридического лица при участии субъекта частного сектора; предоставляет имущество для внесения его в качестве вклада в уставный капитал создаваемого

юридического лица в установленном порядке; получает право оперативного управления пакетом акций созданного юридического лица органа (для бюджетных учреждений) или выступает собственником созданного юридического лица (для автономных учреждений).

Федеральные государственные образовательные учреждения не вправе участвовать в создании иных юридических лиц за счет средств, полученных от предпринимательской и иной приносящей доход деятельности, если это предусмотрено федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год.

Субъект частного сектора (соучредитель) – юридическое или физическое лицо, группа юридических лиц, осуществляющие вклад имущества в уставный капитал создаваемого юридического лица.

Орган государственной власти или орган местного самоуправления – учредитель (собственник имущества) ОУ:

1) в случае если в создании нового юридического лица участвует бюджетное ОУ – орган государственной власти или орган местного самоуправления выступает собственником имущества ОУ, предоставляемого для внесения в качестве вклада в уставный капитал создаваемого юридического лица; принимает решение о включении данного объекта имущества в программу приватизации; осуществляет проведение процедуры приватизации данного объекта имущества путем его внесения в качестве вклада в уставный капитал создаваемого открытого акционерного общества, обеспечивает принятие соответствующих нормативно-правовых актов и передачу пакета акций созданного юридического лица в оперативное управление ОУ в установленном порядке.

2) в случае если в создании нового юридического лица участвует автономное ОУ - орган государственной власти или орган местного самоуправления, являющийся учредителем автономного учреждения, дает согласие ОУ на осуществление вклада имущества учреждения в уставный (складочный) капитал создаваемого юридического лица в порядке, установленном действующим законодательством.

Схема реализации механизма

ОУ может участвовать в создании новых юридических лиц только с согласия своего учредителя.

1. Порядок реализации механизма для бюджетного ОУ (Схема 12)

Прекращение права оперативного управления объектом имущества. ОУ (с согласия учредителя) отказывается от права оперативного управления объектом имущества (далее – Объект), который ОУ собирается внести в качестве вклада в уставный капитал создаваемого юридического лица. Объект возвращается в казну в установленном действующим законодательством порядке.

Объектом имущества может быть здание, сооружение, принадлежащие ОУ на праве оперативного управления. Земельные участки не могут выступать в качестве объекта имущества для его внесения в уставный капитал создаваемого юридического лица. Объекты производственной и социальной инфраструктуры, в том числе жилые помещения, расположенные в зданиях учебного, производственного, социального, культурного назначения и в сельской местности, общежития, а также клинические базы учреждений медицинского образования, находящиеся в оперативном управлении образовательных учреждений или в ином ведении не могут выступать в качестве объекта имущества для его внесения в уставный капитал создаваемого юридического лица, так как в соответствии с п.13 ст.39 Закона об образовании приватизации не подлежат.

Необходимо учитывать, что изъятие и (или) отчуждение собственности, закрепленной за ОУ, допускаются только по истечении срока договора между собственником (уполномоченным им юридическим лицом) и образовательным учреждением или между собственником (уполномоченным им юридическим лицом) и учредителем, если иное не предусмотрено этим договором (данные договоры могут устанавливать основания изъятия и (или) отчуждения имущества, составляющего собственность учредителя и закрепленного за образовательным учреждением на праве оперативного управления).

Учредитель ОУ - собственник имущества, закрепленного за ОУ, вправе изъять излишнее, неиспользуемое либо используемое не по назначению имущество и

распорядиться им по своему усмотрению, если докажет, что имущество действительно является излишним, неиспользуемым или используемым не по назначению.

Для целей реализации механизма необходимо установить, что отказ от права оперативного управления должен осуществляться только по обоюдному согласию сторон (ОУ и собственника (учредителя)) и только на цели реализации механизма с последующим предоставлением ОУ права участия в управлении созданным юридическим лицом.

Приватизация объекта имущества. Орган государственной власти/местного самоуправления принимает решение о включении объекта имущества в программу приватизации государственного или муниципального имущества в порядке, установленном действующим законодательством.

Процедура приватизации объекта имущества осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством, путем внесения объекта имущества в качестве вклада в уставный капитал создаваемого открытого акционерного общества в порядке, установленном действующим законодательством. Решение об условиях приватизации имущества может также содержать ограничения на использование данного имущества (обременения приватизируемого имущества).

Субъект частного сектора оплачивает свою долю в уставном капитале создаваемого акционерного общества в порядке, установленном действующим законодательством.

Передача акций ОУ. После оплаты уставного капитала акционерного общества его учредителями орган государственной власти/местного самоуправления передает свой пакет акций в оперативное управление ОУ в порядке, установленном действующим законодательством.

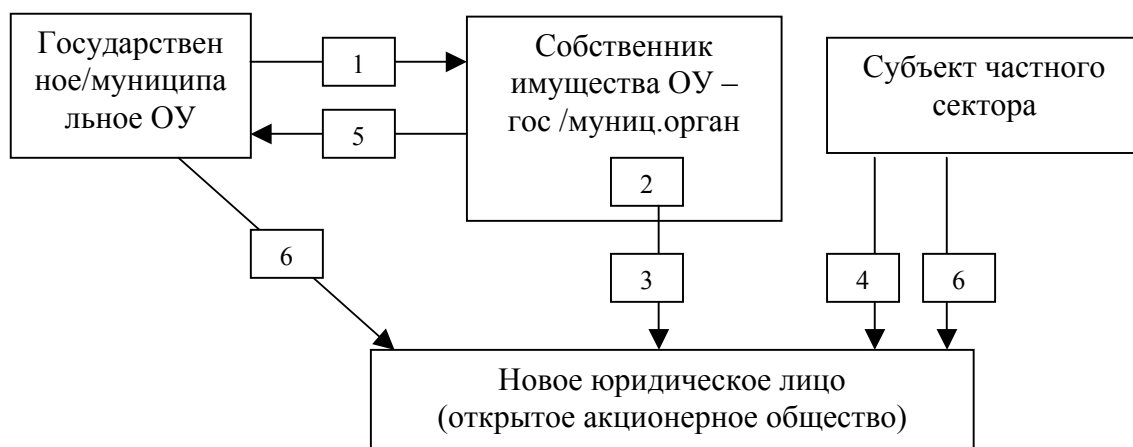
Согласно ст.39 Закона об образовании за образовательным учреждением в целях обеспечения образовательной деятельности в соответствии с его уставом учредитель закрепляет объекты права собственности (здания, сооружения, имущество, оборудование, а также другое необходимое имущество

потребительского, социального, культурного и иного назначения), принадлежащие учредителю на праве собственности или арендуемые им у третьего лица (собственника).

На основании ст.47 Закона об образовании образовательное учреждение вправе осуществлять предпринимательскую и иную приносящую доход деятельность, в том числе долевое участие в деятельности других учреждений (в том числе образовательных) и организаций; приобретение акций, облигаций, иных ценных бумаг и получение доходов (дивидендов, процентов) по ним, т.е. ОУ заключает договор оперативного управления акциями с государственным органом.

Порядок распределения доходов и рисков от осуществления деятельности созданного юридического лица определяется действующим законодательством и внутренними документами юридического лица.

Схема 12 - Механизм участия бюджетного ОУ в создании нового юридического лица



Пояснения к схеме:

1 - ОУ отказывается от права оперативного управления объектом имущества, который ОУ собираются внести в качестве вклада в уставный капитал создаваемого юридического лица. Данный объект имущества возвращается в казну.

2 - Орган государственной власти/местного самоуправления – собственник имущества ОУ – принимает решение о включении данного объекта имущества в программу приватизации государственного или муниципального имущества.

3 - Проведение процедуры приватизации данного объекта имущества путем его внесения в качестве вклада в уставный капитал создаваемого открытого акционерного общества.

4 - Субъект частного сектора оплачивает свою долю в уставном капитале создаваемого акционерного общества.

5 - Орган государственной власти/местного самоуправления передает свой пакет акций в оперативное управление ОУ.

6 - ОУ и субъект частного сектора управляют деятельностью созданного юридического лица.

2. Порядок реализации механизма для автономного ОУ (Схема 13)

Учредитель ОУ, являющегося автономным учреждением, дает согласие ОУ на внесение денежных средств и иного имущества АУ в уставный (складочный) капитал создаваемого юридического лица (согласно п.6 ст. 3 Закона об автономных учреждениях).

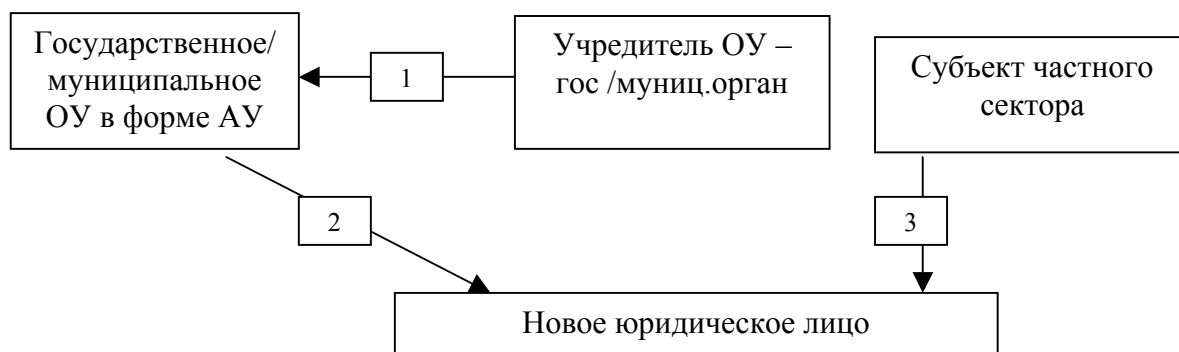
Согласно ст.9 Федерального закона №178-ФЗ от 21.12.2001 «О приватизации государственного и муниципального имущества», действие данного закона не распространяется на отчуждение имущества государственных и муниципальных учреждений.

Автономное ОУ вносит денежные средства и иное имущество (не являющееся имуществом, закрепленным за АУ учредителем или приобретенным за счет средств учредителя) в уставный (складочный) капитал создаваемого юридического лица.

В случае если стоимость отчуждаемого или передаваемого автономным учреждением имущества (цена сделки) превышает 10% балансовой стоимости его активов, то такая сделка признается крупной и ее должен одобрить наблюдательный совет автономного учреждения в порядке, установленном действующим законодательством (в соответствии со ст. 14, 15 Закона об автономных учреждениях).

Субъект частного сектора вносит денежные средства или иное имущества в качестве соучредителя создаваемого юридического лица.

Схема 13 - Механизм участия автономного ОУ в создании нового юридического лица



Пояснения к схеме:

1. Учредитель ОУ дает согласие ОУ на внесение денежных средств и иного имущества в уставный (складочный) капитал создаваемого юридического лица.
2. ОУ (являющееся АУ) вносит денежные средства и иное имущество (не являющееся имуществом, закрепленным за АУ учредителем или приобретенным за счет средств учредителя) в уставный (складочный) капитал создаваемого юридического лица.
3. Субъект частного сектора вносит денежные средства или иное имущества в качестве соучредителя создаваемого юридического лица.

Правовая конструкция механизма

Порядок правового оформления механизма определяется действующим законодательством.

Для предоставления здания (сооружения) в качестве вклада в уставный капитал создаваемого юридического лица бюджетное ОУ должно быть освобождено от права оперативного управления данным объектом имущества.

Порядок отказа ОУ от права оперативного управления объектом имущества определяется действующим законодательством. В целях освобождения имущества от права оперативного управления ОУ должно обратиться с письменным заявлением в уполномоченный орган собственника о прекращении права оперативного управления с согласованием учредителя данного образовательного учреждения.

Уполномоченный орган государственной власти вправе удовлетворить обращение образовательного учреждения при условии легитимного основания отказа. На основании заявления собственник имущества принимает решение в виде постановления о расторжении контракта оперативного управления имуществом.

Порядок приватизации объекта имущества органом государственной власти/местного самоуправления осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.²⁶

Порядок передачи пакета акций созданного акционерного общества органом государственной власти/местного самоуправления в оперативное управление ОУ определяется в порядке, установленном действующим законодательством.²⁷

Для предоставления денежных средств или иного имущества в качестве вклада в уставный капитал создаваемого юридического лица автономное ОУ должно получить согласие учредителя.

Особенности реализации механизма для автономных учреждений

ОУ, являющееся автономным учреждением, может участвовать в создании как коммерческих, так и некоммерческих организаций.

Коммерческая организация может быть создана в следующих организационно-правовых формах: хозяйственное товарищество (товарищество на вере) и хозяйственное общество (акционерное общество и общество с ограниченной или дополнительной ответственностью). Некоммерческая организация может быть создана для осуществления образовательной или иной некоммерческой деятельности в сфере ПО.

Подробная характеристика механизма создания коммерческих и некоммерческих организаций различных организационно-правовых форм приведена в приложениях 1 и 2 к настоящему Отчету.

Организационно-экономические условия, необходимые для реализации механизма

Основными факторами, выполнение которых необходимо для успешной реализации механизма ОУ, являются:

²⁶ Ст. 25 Федерального закона № 178-ФЗ от 21.12.2001 г. «О приватизации государственного и муниципального имущества».

²⁷ Согласно ст. 39 Федерального закона «Об образовании» за образовательным учреждением в целях обеспечения образовательной деятельности в соответствии с его уставом учредитель закрепляет объекты права собственности (здания, сооружения, имущество, оборудование, а также другое необходимое имущество потребительского, социального, культурного и иного назначения), принадлежащие учредителю на праве собственности или арендуемые им у третьего лица (собственника). В Уставе ОУ должно быть прописано право ОУ иметь на балансе акции акционерных обществ.

- наличие зданий (помещений), неиспользуемых для образовательных целей;
- благоприятное территориальное (экономико-географическое) расположение зданий (сооружений), закрепленных за ОУ и требующих реконструкции (близость к крупным предприятиям, центру города/района, торговым центрам, офисам и др.);
- высокий уровень обеспеченности учебными и иными площадями, необходимыми для реализации образовательного процесса;
- активное сотрудничество с частными компаниями по различным направлениям;
- высокий уровень информационной открытости учреждения;
- наличие эффективной системы управления в учреждении и наличие необходимых инструментов мониторинга и контроля для реализации механизма и соблюдения интересов учреждения.

Характеристика механизма

Основные характеристики механизма ЧГП, основанного на создании нового юридического лица, представлены в таблице (Таблица 13).

Таблица 13 – Основные характеристики механизма ЧГП, основанного на создании нового юридического лица с участием ОУ

№ п/п	Показатель	Характеристика
1	Соответствие зарубежной практике	В зарубежной практике данный механизм получил распространение в форме ЧГП институционального характера, основанного на создании самостоятельного объекта под проект: совместного предприятия (англ. Joint Venture, нем. Kooperationsmodell - объект находится в совместном ведении государственного и частного партнеров) или специальной компании (Special Purpose Vehicle – SPV - Объект находится под доминирующим контролем частного собственника)
2	Включенность в сложившиеся обычаи делового оборота в России	Механизм в российской практике не распространен в связи со сложностью процедуры отчуждения и приватизации имущества ОУ, наличия высоких рисков как для ОУ, так и для частного партнера. В то же время с переходом ОУ в автономные учреждения данный механизм может развиваться
3	Приемлемость в рамках действующего нормативно-правового поля	Механизм может быть реализован в рамках действующего нормативно-правового поля, но с учетом действующих ограничений, а также наличия соответствующих нормативных актов субъекта РФ или органа местного самоуправления в отношении отчуждения имущества бюджетных учреждений. Основными нормативными актами, регламентирующими

		<p>реализацию данного механизма являются:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N51-ФЗ 2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N14-ФЗ 3. Бюджетный Кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 N 145-ФЗ 4. Закон Российской Федерации от 10.07.1992 г. №3266-1 «Об образовании» 5. Федеральный закон от 22.08.1996 № 125-ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» 6. Федеральный закон от 03.11.2006 г. №174-ФЗ «Об автономных учреждениях» 8. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». 9. Постановление Правительства РФ от 14.02.2008 г. №71 «Об утверждении типового положения об образовательном учреждении высшего профессионального образования (высшем учебном заведении)» 10. Постановление Правительства РФ от 18.07.2008 г. №543 «Об утверждении типового положения об образовательном учреждении среднего профессионального образования (среднем специальном учебном заведении)» 11. Постановление Правительства РФ от 14.07.2008 г. №521 «Об утверждении типового положения об учреждении начального профессионального образования»
4	Направленность на поддержание тенденций развития образовательной сферы, заданных ФЦПРО	Механизм направлен на расширение взаимодействия бизнеса и учреждений ПО на взаимовыгодной и прозрачной основе в стратегически важной сфере – совместных научных исследованиях и их коммерциализации, реализации НИОКР и др.
5	Включенность в политику социально-экономического развития образования	Механизм направлен на реализацию совместных масштабных коммерческих проектов на прозрачной и эффективной основе, обеспечивающей контроль участников механизма за расходованием средств, эффективностью деятельности
6	Соответствие интересам участия в образовании бизнеса	Участие субъектов частного сектора обусловлено возможностью получения как экономических, так и внеэкономических выгод

1.1.4 Привлечение заемного финансирования

Механизм 1. Привлечение заемного финансирования за счет банковского кредита (только для автономных учреждений)

Цели и задачи механизма

Целью реализации механизма является привлечение ОУ заемных средств для:

- развития материально-технической базы ОУ в соответствии с современными требованиями, предъявляемыми к образовательному процессу;
- реализации образовательных проектов и программ и поддержки опытно-технологической и экспериментальной деятельности образовательных учреждений;
- осуществления строительства, реконструкции зданий учебного корпуса, общежитий для обучающихся в ОУ;
- иных целей, соответствующих уставной деятельности ОУ.

Рекомендуется установить следующие ограничения при реализации механизма:

- 1) Привлеченные заемные средства используются исключительно на цели, определенные уставом ОУ, и в рамках реализуемых инвестиционных и иных проектов, утвержденных в установленном порядке руководством ОУ.
- 2) Привлечение заемных средств допускается в случае, если это не наносит ущерб основной уставной деятельности ОУ, а также не ухудшает условия для обеспечения образования, воспитания, развития, социальной защиты и социального обслуживания учащихся;
- 3) Запрещено использовать заемные средства, привлеченные ОУ, для реализации следующих целей:
 - распространения алкогольной продукции;²⁸
 - распространения табачных изделий;²⁹

²⁸ст.2-3 Федерального закона от 07.03.2005 N 11-ФЗ "Об ограничениях розничной продажи и потребления (распития) пива и напитков, изготавливаемых на его основе"; п.2 ст.16 Федерального закона от 22.11.95 N 171-ФЗ "О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции";п.136 Постановления Правительства РФ от 19.01.98 N 55.

- распространения рекламы алкогольной продукции, пива и напитков, изготавливаемых на его основе, табака, табачных изделий и курительных принадлежностей;³⁰
- деятельности политических партий, их структурных подразделений, общественно-политических и религиозных движений и организаций (объединений);³¹
- использования жилых помещений в общежитиях под офис и другие цели, не относящиеся к прямому назначению этих помещений;³²
- незарегистрированной индивидуальной трудовой педагогической деятельности;³³
- размещения на фасаде и крыше зданий и сооружений рекламы, антенн и т.д.;³⁴
- размещения мест пользователей компьютерной техникой в цокольных и подвальных помещениях.

Участники механизма

Государственное или муниципальное ОУ, являющееся автономным учреждением - выступает в качестве заемщика.

Субъект частного сектора – кредитная организация – выступает в качестве кредитора.

Требования к ОУ. ОУ, являющееся автономным учреждением и выступающее в качестве заемщика, должно соответствовать следующим требованиям:

1) Подтверждение платежеспособности и кредитоспособности ОУ – заемщика:

- устойчивый спрос на предлагаемые образовательные услуги;
- стабильные источники доходов, помимо доходов от оказания платных образовательных услуг;

²⁹ п. 5 ст. 3 Федерального закона от 10.07.2001 N 87-ФЗ «Об ограничении курения табака».

³⁰ пп. 6 п. 2 ст. 21, 22, 23 Федерального закона от 13.03.2006 N 38-ФЗ «О рекламе».

³¹ п.5 ст.1 Закона об образовании; п.5 ст.9 Федерального закона от 11.07.2001 N 95-ФЗ "О политических партиях".

³² п. 3 ст. 92 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ.

³³ ст. 48 Закона об образовании.

³⁴ ст.607 ГК РФ; информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 11.01.2002 N 66.

- наличие хорошей материально-технической базы, четкой и эффективной организационной структуры и системы управления.

2) Наличие бизнес-плана или технико-экономического обоснования (ТЭО) проекта, для реализации которого осуществляется привлечение заемных средств.

3) Наличие обеспечения исполнения обязательств.

Обеспечением исполнения обязательств может выступать залог имущества, в том числе недвижимого имущества (за исключением зданий учебного корпуса, общежития), не являющегося особо ценным или имуществом, закрепленным за ним учредителем или приобретенным за счет средств учредителя,³⁵ а также гарантии, поручительства и иные способы, предусмотренные гражданским законодательством.

ОУ не вправе предоставлять в качестве обеспечения по обязательствам имущество, закрепленное за ним учредителем или приобретенное за счет средств учредителя, а также имущество, необходимое для обеспечения образовательного процесса.

4) Дополнительные требования к ОУ – заемщику:

ОУ должно обладать высоким уровнем экономического и управленческого потенциала, который определяется:

- качеством и инновационностью образовательного процесса;
- наличием у ОУ стратегии развития с учетом профиля деятельности;
- степенью открытости ОУ для взаимодействия с субъектами частного сектора;
- скоростью расширения доли образовательного учреждения на рынке образовательных услуг;
- наличием среднесрочной программы развития ОУ, учитывающих сильные и слабые стороны его территориального расположения, профиля деятельности, предпочтений абитуриентов и потребностей рынка труда;

³⁵ Согласно Закону об автономных учреждениях, АУ отвечает по своим обязательствам всем своим имуществом, за исключением закрепленного за ним недвижимого или особо ценного имущества, при этом учредитель АУ не несет ответственность по обязательствам АУ.

- наличием кадровой политики ОУ, направленной на повышение профессионального уровня персонала, привлечение молодых преподавателей, обоснованный подбор и расстановку кадров, повышение доли участия педагогических работников в управлении образовательным учреждением, внедрение эффективных технологий управления персоналом;
- наличием финансовой и инвестиционной политики ОУ, направленной на расширение образовательной деятельности за счет активного внедрения рыночных механизмов развития учреждения НПО (СПО);
- наличием подготовленных инвестиционных проектов, перспективных для реализации через механизм привлечения негосударственных инвестиций;
- наличием системы раскрытия информации (юридической, образовательной, финансовой);
- наличием эффективной системы финансового менеджмента и системы управления рисками ОУ.

Требования, предъявляемые к кредитной организации – кредитору. В

качестве кредитора ОУ может выступать кредитная организация, которая соответствует следующим требованиям:

- 1) Требование правоспособности, т.е. наличие гражданских прав на выполнение гражданско-правовых действий, соответствующих целям механизма и предусмотренных учредительными документами кредитной организации, а также наличием лицензии на осуществление банковских операций.
- 2) Требование юридической чистоты, т.е. кредитная организация не участвовала в судебных разбирательствах, на нее не налагались санкции уполномоченных государственных органов, отзыв или приостановление лицензии на осуществление банковских операций, в отношении кредитной организации не проводится процедура банкротства, отсутствуют прямые конфликты интересов, аффилированность или зависимость от должностных лиц федеральных органов

законодательной и исполнительной власти, образовательного учреждения - заемщика.

3) Требование информационной прозрачности, предусматривающее регулярное раскрытие информации, соблюдение требований по ведению учета и предоставлению отчетности.

4) Требование финансовой устойчивости, т.е. отсутствие у кредитной организации просроченной задолженности перед бюджетом и внебюджетными фондами, убытков за последние два года финансово-хозяйственной деятельности; наличие инвестиционной программы, подтверждающей намерения и финансовую возможность кредитора участвовать в инвестиционных проектах в сфере образования; исполнение обязательных нормативов банков, установленных Банком России в целях регулирования (ограничения) принимаемых банками рисков (норматив достаточности собственных средств, ликвидности и др.); наличие приемлемых экономических показателей деятельности: объема и прироста выручки, чистой прибыли, операционной прибыли, чистых активов, ликвидности, финансовой устойчивости; рентабельности чистой прибыли, рентабельности продаж, активов, собственного капитала.

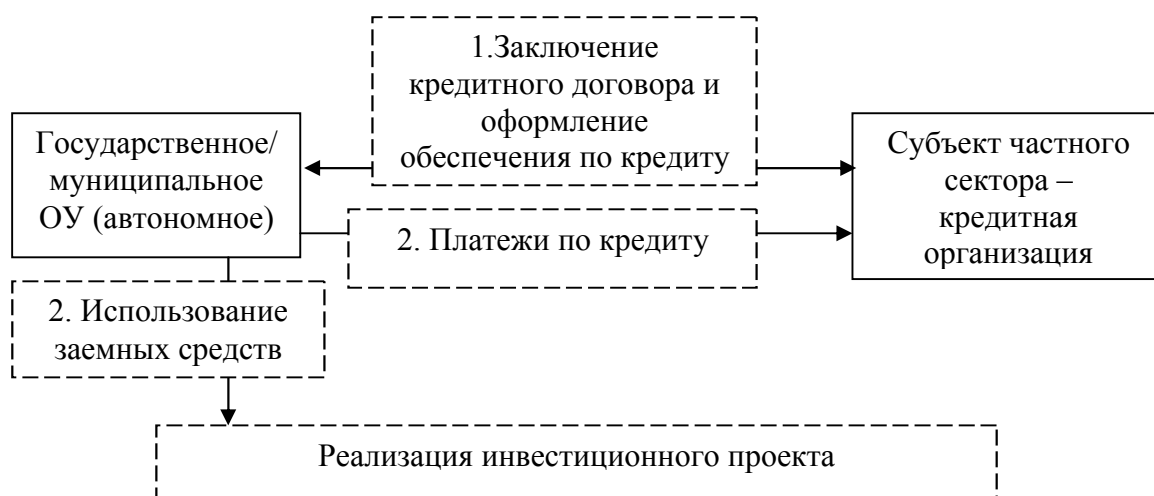
Схема реализации механизма

ОУ заключает с кредитной организацией кредитный договор, в соответствии с которым кредитная организация предоставляет ОУ денежные средства в размере и на условиях, определенных договором.

ОУ использует привлеченные денежные средства для реализации инвестиционного проекта и выплачивает платежи по кредитам (сумму процентов и часть основного долга) (

Схема 14).

Схема 14 – Привлечение ОУ заемных средств в виде банковского кредита



Правовая конструкция механизма

Государственное/муниципальное ОУ, действующее как АУ, вправе привлекать заемное финансирование в *форме банковских кредитов* для реализации образовательных или иных проектов, соответствующих уставным целям деятельности ОУ.

В соответствии с Законом об автономных учреждениях, АУ самостоятельно распоряжается всем своим имуществом, в том числе недвижимым, не являющимся имуществом учредителя или имуществом, приобретенным за счет его средств.

Собственник имущества АУ не имеет права на получение доходов от осуществления автономным учреждением деятельности и использования закрепленного за автономным учреждением имущества. АУ отвечает по своим обязательствам всем своим имуществом, за исключением закрепленного за ним недвижимого или особо ценного имущества, при этом учредитель АУ не несет ответственность по обязательствам АУ.

На основании данных положений Закона об автономных учреждениях можно сделать вывод, что запрет на привлечение АУ заемного финансирования за счет банковского кредита не установлен. В этом случае АУ будет самостоятельно отвечать по обязательствам, а в качестве обеспечения может предоставить имущество, которым оно вправе распоряжаться самостоятельно.

Привлечение банковского кредита ОУ оформляется кредитным договором, согласно которому банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) заемщику (ОУ) в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.

Порядок юридического оформления механизма привлечения заемных средств регулируется действующим законодательством, а также внутренними нормативными актами кредитора.

Особенности реализации механизма

При привлечении заемных средств для ОУ целесообразно ограничивать объемы и сроки получения кредита, а также обеспечить эффективную систему внутреннего контроля и управления рисками ОУ.

Ограничения по объему и срокам получения кредита. Объем и сроки привлечения заемных средств рекомендуется ограничивать в зависимости от уровня кредитоспособности учреждения – заемщика, а также стоимости и качества предоставляемого обеспечения исполнения обязательств.

В связи с тем, что основными целями кредитования будут являться финансирование крупных долгосрочных проектов, максимальный срок привлечения заемных средств не должен превышать 5 лет.

Объем привлекаемых заемных средств не должен превышать размер предоставляемого обеспечения исполнения обязательств.

Порядок принятия ОУ решения о привлечении заемных средств определяется действующим законодательством и внутренними нормативными актами ОУ.

Система внутреннего контроля и управления рисками ОУ. При привлечении ОУ заемных средств система контроля и мониторинга реализации финансовых планов и прогнозов является необходимым условием обеспечения эффективной реализации механизма привлечения заемных средств.

Основными целями осуществления контроля и мониторинга являются:

- эффективное использование финансовых ресурсов ОУ;
- обеспечение эффективного выполнения задач ОУ и его финансового плана.

В качестве субъектов контроля и мониторинга реализации финансовых планов ОУ могут выступать отдельное обособленное подразделение, наделенное полномочиями финансового контроля, либо подразделения в составе финансово-экономической службы, реализующие функции контроля и мониторинга только в части выполнения финансовых планов.

Для выполнения указанных функций субъекты контроля должны располагать необходимой информационной базой, на основе которого может осуществляться оперативный контроль.

ОУ, привлекая заемные средства, обязано утвердить следующие документы:

- «Стратегия развития образовательного учреждения на период до ____ года»;
- кредитную политику ОУ;
- долгосрочный финансовый план ОУ на три календарных года;
- в рамках текущего финансового планирования: финансовый план ОУ на текущий год; баланс доходов и расходов и план движения денежных средств;
- в рамках оперативного финансового планирования ОУ: платежный календарь и кассовый план.
- положение о системе управления рисками;
- положение о системе внутреннего контроля.

Контроль за порядком использования заемных средств осуществляется по следующим направлениям:

- контроль за соблюдением финансового плана ОУ, а также бизнес-плана (ТЭО) инвестиционного проекта, для реализации которого привлекаются заемные средства;
- контроль за целевым использованием кредитных средств;
- предотвращение конфликтов интересов;
- контроль за своевременностью и полнотой раскрытия информации перед банком о целевом использовании средств.

ОУ рекомендуется осуществлять обособленный учет расходов, финансируемых за счет привлекаемых средств, отдельно от расходов, финансируемых из других источников. ОУ рекомендуется проводить обязательный ежегодный аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности ОУ.

В ОУ должны быть предусмотрены меры дисциплинарной ответственности персонала ОУ за неприменение системы управления рисками и внутреннего контроля или за нарушение предусмотренных в ней нормативов и требований.

Основные организационно-экономические условия, необходимые для реализации механизма

Основными факторами, выполнение которых необходимо для успешной реализации механизма ОУ, являются:

- высокий уровень платежеспособности и кредитоспособности ОУ – заемщика;
- наличие бизнес-плана или технико-экономического обоснования (ТЭО) проекта, для реализации которого осуществляется привлечение заемных средств;
- наличие обеспечения исполнения обязательств;
- наличие эффективной системы управления и финансового менеджмента в ОУ.

Характеристика механизма

Основные характеристики механизма ЧПП, основанного на привлечении заемных средств в виде банковского кредита, представлены в таблице (Таблица 14).

Таблица 14 – Основные характеристики механизма ЧГП, основанного на привлечении заемных средств в виде банковского кредита

№ п/п	Показатель	Характеристика
1	Соответствие зарубежной практике	В зарубежной практике широкое применение в качестве источника заемного финансирования некоммерческих организаций получили не облагаемые налогом муниципальные облигации, обычно называемые мунисами (munis), использование которых в России еще не получило распространение. ³⁶
2	Включенность в сложившиеся обычаи делового оборота в России	Механизм в российской практике не распространен, что обусловлено существованием для бюджетных учреждений запрета на привлечение заемных средств (в соответствии с БК РФ). В то же время данный запрет не действует в отношении автономных учреждений, что позволяет прогнозировать развитие данного механизма для определенных категорий АУ – крупных, со стабильными источниками доходов, мощной материально-технической базой
3	Приемлемость в рамках действующего нормативно-правового поля	<p>Механизм может быть реализован в рамках действующего нормативно-правового поля.</p> <p>Основными нормативными актами, регламентирующими реализацию данного механизма являются:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N51-ФЗ 2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N14-ФЗ 3. Бюджетный Кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 N 145-ФЗ 4. Налоговый Кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 N 146-ФЗ 5. Закон Российской Федерации от 10.07.1992 г. №3266-1 «Об образовании» 6. Федеральный закон от 22.08.1996 № 125-ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» 7. Федеральный закон от 03.11.2006 г. №174-ФЗ «Об автономных учреждениях» 8. Федеральный закон от 02.12.1990 г. №395-1 «О банках и банковской деятельности». 9. Постановление Правительства РФ от 14.02.2008 г. №71 «Об утверждении типового положения об образовательном учреждении высшего профессионального образования (высшем учебном заведении)» 10. Постановление Правительства РФ от 18.07.2008 г. №543 «Об утверждении типового положения об образовательном учреждении среднего профессионального образования (среднем специальном учебном заведении)» 11. Постановление Правительства РФ от 14.07.2008 г. №521 «Об утверждении типового положения об учреждении начального

³⁶ Шекова Е. Л. К вопросу об оптимизации структуры капитала некоммерческой организации / Финансовый менеджмент. – 2002. – № 5.

		профессионального образования»
4	Направленность на поддержание тенденций развития образовательной сферы, заданных ФЦПРО	Механизм направлен на расширение объемов и диверсификацию каналов финансирования деятельности ОУ, стимулирования развития рыночных механизмов управления деятельностью ОУ, расширения участия частного сектора в развитии сферы ПО
5	Включенность в политику социально-экономического развития образования	Механизм направлен на повышение экономической самостоятельности ОУ, обеспечение высокого качества услуг при сохранении и выполнении приоритетов социально-экономической политики в образовании
6	Соответствие интересам участия в образовании бизнеса	Участие субъектов частного сектора обусловлено возможностью получения как экономических, так и внеэкономических выгод

Механизм 2. Привлечение заемного финансирования за счет выпуска ценных бумаг (только для автономных учреждений)

Цели и задачи механизма

Целью реализации механизма является привлечение ОУ заемных средств для:

- развития материально-технической базы ОУ в соответствии с современными требованиями, предъявляемыми к образовательному процессу;
- реализации образовательных проектов и программ и поддержки опытно-технологической и экспериментальной деятельности образовательных учреждений;
- осуществления строительства, реконструкции зданий учебного корпуса, общежитий для обучающихся в ОУ;
- иных целей, соответствующих уставной деятельности ОУ;

Рекомендуется установить следующие ограничения при реализации механизма:

- 1) Привлеченные заемные средства используются исключительно на цели, определенные уставом ОУ, и в рамках реализуемых инвестиционных и иных проектов, утвержденных в установленном порядке руководством ОУ.
- 2) Привлечение заемных средств допускается в случае, если это не наносит ущерб основной уставной деятельности ОУ, а также не ухудшает условия для обеспечения образования, воспитания, развития, социальной защиты и социального обслуживания учащихся;

3) Запрещено использовать заемные средства, привлеченные ОУ, для реализации следующих целей:

- распространения алкогольной продукции;³⁷
- распространения табачных изделий;³⁸
- распространения рекламы алкогольной продукции, пива и напитков, изготавливаемых на его основе, табака, табачных изделий и курительных принадлежностей;³⁹
- деятельности политических партий, их структурных подразделений, общественно-политических и религиозных движений и организаций (объединений);⁴⁰
- использования жилых помещений в общежитиях под офис и другие цели, не относящиеся к прямому назначению этих помещений;⁴¹
- незарегистрированной индивидуальной трудовой педагогической деятельности;⁴²
- размещения на фасаде и крыше зданий и сооружений рекламы, антенн и т.д.;⁴³
- размещения мест пользователей компьютерной техникой в цокольных и подвальных помещениях.

Участники механизма

Государственное или муниципальное ОУ, являющееся автономным учреждением - выступает в качестве заемщика.

Субъекты частного сектора – физические и юридические лица – выступают в качестве кредиторов (инвесторов).

³⁷ст.2-3 Федерального закона от 07.03.2005 N 11-ФЗ "Об ограничениях розничной продажи и потребления (распития) пива и напитков, изготавливаемых на его основе"; п.2 ст.16 Федерального закона от 22.11.95 N 171-ФЗ "О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции";п.136 Постановления Правительства РФ от 19.01.98 N 55.

³⁸ п. 5 ст. 3 Федерального закона от 10.07.2001 N 87-ФЗ «Об ограничении курения табака».

³⁹ пп. 6 п. 2 ст. 21, 22, 23 Федерального закона от 13.03.2006 N 38-ФЗ «О рекламе».

⁴⁰ п.5 ст.1 Закона об образовании; п.5 ст.9 Федерального закона от 11.07.2001 N 95-ФЗ "О политических партиях".

⁴¹ п. 3 ст. 92 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ.

⁴² ст. 48 Закона об образовании.

⁴³ ст.607 ГК РФ; информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 11.01.2002 N 66.

Требования к ОУ. ОУ, являющееся автономным учреждением и выступающее в качестве заемщика, должно соответствовать следующим требованиям:

1) Подтверждение платежеспособности и кредитоспособности ОУ – заемщика:

- устойчивый спрос на предлагаемые образовательные услуги;
- стабильные источники доходов, помимо доходов от оказания платных образовательных услуг;
- наличие хорошей материально-технической базы, четкой и эффективной организационной структуры и системы управления.

2) Наличие бизнес-плана или технико-экономического обоснования (ТЭО) проекта, для реализации которого осуществляется привлечение заемных средств.

3) Наличие аваля (поручительства) в качестве обеспечения исполнения обязательств.

Платеж по векселю должен быть полностью гарантирован посредством аваля:

- гарантия платежа по векселю (аваль) может даваться любым лицом, за исключением плательщика;
- аваль подписывается авалистом с указанием места его жительства и даты совершения надписи, а если авалистом является юридическое лицо, места его нахождения и даты совершения надписи;
- авалист отвечает так же, как и тот, за кого он дал аваль;
- обязательство авалиста действительно даже в том случае, если обязательство, которое он гарантировал, окажется недействительным по какому бы то ни было основанию, иному, чем несоблюдение формы;
- авалист, оплативший вексель, приобретает права, вытекающие из векселя, против того, за кого он дал гарантию, и против тех, кто обязан перед последним.

4) Дополнительные требования к ОУ – заемщику:

ОУ должно обладать высоким уровнем экономического и управленческого потенциала, который определяется:

- качеством и инновационностью образовательного процесса;

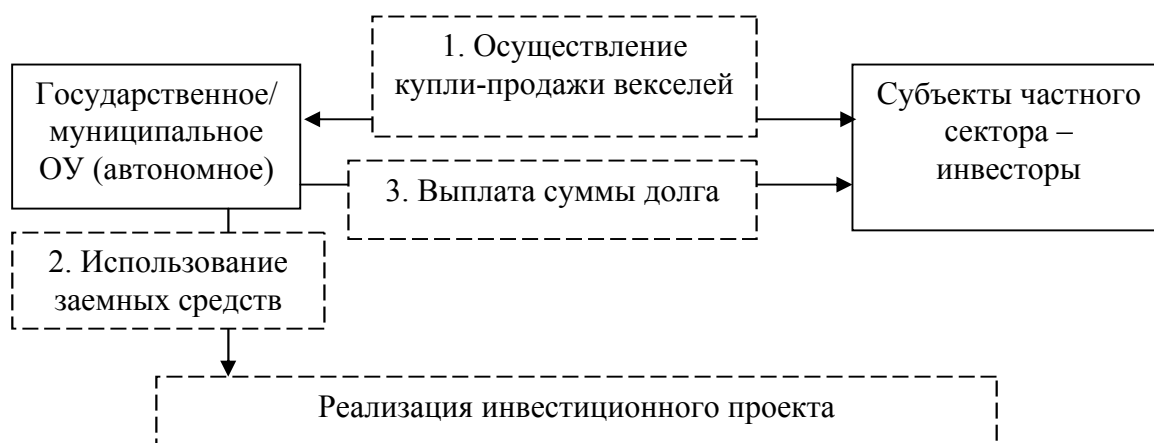
- наличием у ОУ стратегии развития с учетом профиля деятельности;
- степенью открытости ОУ для взаимодействия с субъектами частного сектора;
- скоростью расширения доли образовательного учреждения на рынке образовательных услуг;
- наличием среднесрочной программы развития ОУ, учитывающих сильные и слабые стороны его территориального расположения, профиля деятельности, предпочтений абитуриентов и потребностей рынка труда;
- наличием кадровой политики ОУ, направленной на повышение профессионального уровня персонала, привлечение молодых преподавателей, обоснованный подбор и расстановку кадров, повышение доли участия педагогических работников в управлении образовательным учреждением, внедрение эффективных технологий управления персоналом;
- наличием финансовой и инвестиционной политики ОУ, направленной на расширение образовательной деятельности за счет активного внедрения рыночных механизмов развития учреждения НПО (СПО);
- наличием подготовленных инвестиционных проектов, перспективных для реализации через механизм привлечения негосударственных инвестиций;
- наличием системы раскрытия информации (юридической, образовательной, финансовой);
- наличием эффективной системы финансового менеджмента и системы управления рисками ОУ.

Схема реализации механизма

ОУ осуществляет выпуск векселей, инвесторы приобретают векселя.

ОУ использует привлеченные денежные средства для реализации инвестиционного проекта (Схема 15). По истечении срока, предусмотренного векселем, ОУ осуществляет выплату полученной суммы и процентов, если их выплата предусмотрена векселем.

Схема 15 – Привлечение ОУ заемных средств за счет выпуска векселей



Правовая конструкция механизма

Согласно БК РФ, бюджетные учреждения не имеют права получать кредиты (займы) у кредитных организаций, других юридических, физических лиц.

В этой связи реализация механизма эмиссии ценных бумаг возможна только для государственных и муниципальных ОУ, являющихся автономными учреждениями.

Государственное/муниципальное ОУ, действующее как АУ, вправе привлекать заемное финансирование за счет выпуска векселей для реализации образовательных или иных проектов, соответствующих уставным целям деятельности ОУ.

В соответствии с Законом об автономных учреждениях, АУ самостоятельно распоряжается всем своим имуществом, в том числе недвижимым, не являющимся имуществом учредителя или имуществом, приобретенным за счет его средств.

Собственник имущества АУ не имеет права на получение доходов от осуществления автономным учреждением деятельности и использования закрепленного за автономным учреждением имущества. АУ отвечает по своим

обязательством всем своим имуществом, за исключением закрепленного за ним недвижимого или особо ценного имущества, при этом учредитель АУ не несет ответственность по обязательствам АУ.

На основании данных положений Закона об автономных учреждениях можно сделать вывод, что запрет на привлечение АУ заемного финансирования за счет выпуска векселей не установлен. В этом случае АУ будет самостоятельно отвечать по обязательствам, а в качестве обеспечения может предоставить имущество, которым оно вправе распоряжаться самостоятельно.

Законодательство РФ не содержит запрета на привлечение некоммерческой организацией займов путем выпуска векселей и облигаций. В то же время эмиссия облигаций некоммерческими организациями допускается только в случаях, предусмотренных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, при наличии обеспечения, определенного указанными нормативными актами.⁴⁴

Облигация - ценная бумага, удостоверяющая право ее держателя на получение от лица, выпустившего облигацию, в предусмотренный ею срок номинальной стоимости облигации или иного имущественного эквивалента. Облигация предоставляет ее держателю также право на получение фиксированного в ней процента от номинальной стоимости облигации либо иные имущественные права.

Таким образом, законодательство РФ закрепляет право некоммерческих организаций на эмиссию облигаций только в тех случаях, когда такое право прямо предусмотрено в законе или ином нормативном правовом акте. В случае же отсутствия такого разрешения, осуществление эмиссии ценных бумаг некоммерческой организацией не является соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации. В настоящее время законодательством Российской Федерации, в том числе стандартами эмиссии ценных бумаг,⁴⁵ и иными

⁴⁴ Федеральный закон № 46-ФЗ от 05.03.1999 г. «О защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг». Ст. 5, п. 3.

⁴⁵ Приказ ФСФР РФ от 25.01.2007 г. № 07-4/пз-н «Об утверждении стандартов эмиссии ценных бумаг и регистрации проспектов ценных бумаг»

нормативными правовыми актами возможность эмиссии облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг некоммерческими организациями *не предусмотрена*.

Реализация данного механизма возможна лишь в случае, если некоммерческим организациям будет предоставлено право осуществлять эмиссию облигаций и иных ценных бумаг, возникающие при этом правоотношения будут являться предметом регулирования, в том числе, Федерального закона от 22.04.96 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг», Приказа ФСФР РФ от 25.01.2007 г. № 07-4/пз-н «Об утверждении стандартов эмиссии ценных бумаг и регистрации проспектов ценных бумаг», равно как и иных нормативно-правовых актов, принятых на основании и во исполнение указанного федерального закона.

В российской практике, решение об эмиссии государственных ценных бумаг субъектов Российской Федерации или муниципальных ценных бумаг принимается соответственно органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в соответствии с предельными объемами дефицита бюджета и государственного или муниципального долга, установленными в соответствии с БК РФ, законом (решением) о бюджете, а также с программой внутренних заимствований.

Муниципальные облигации могут выпускаться исключительно в целях реализации программ и проектов развития муниципального образования, утвержденных в порядке, установленном уставом муниципального образования.⁴⁶ Кроме того, субъекты РФ и муниципальные образования должны соблюдать требования об ограничении объема обязательств по муниципальным ценным бумагам, установленные Федеральным законом от 29.07.1998 N 136-ФЗ «Об особенностях эмиссии и обращения государственных и муниципальных ценных бумаг». Соответственно, выпуск муниципальных облигаций в целях финансирования образовательных проектов в сфере ПО затруднен.

Таким образом, механизм привлечения заемного финансирования за счет выпуска ценных бумаг может быть реализован только в форме выпуска векселей.

⁴⁶ Федеральный закон от 25.09.1997 г. № 126-ФЗ «О финансовых основах местного самоуправления Российской Федерации». Ст. 16.

Вексель удостоверяет ничем не обусловленное обязательство векселедателя (простой вексель) либо иного указанного в векселе плательщика (переводной вексель) выплатить по наступлении предусмотренного векселем срока полученные займы денежные суммы.

Порядок юридического оформления механизма выпуска векселей определяется действующим законодательством.

Особенности реализации механизма

При привлечении заемных средств для ОУ целесообразно ограничивать объемы и сроки привлечения финансирования, а также обеспечить эффективную систему внутреннего контроля и управления рисками ОУ.

Ограничения по объему и срокам привлечения финансирования. Объем и сроки привлечения заемных средств рекомендуется ограничивать в зависимости от уровня кредитоспособности ОУ – заемщика, а также размером гарантированного платежа по авалю, предоставляемого в качестве обеспечения исполнения обязательств.

В связи с тем, что основными целями выпуска векселей будут являться финансирование крупных долгосрочных проектов, срок привлечения заемных средств рекомендуется установить в диапазоне от 1 года, но не более 3 лет.

Объем привлекаемых в ходе выпуска векселей заемных средств не должен превышать размер гарантированного платежа по авалю

Система внутреннего контроля и управления рисками ОУ. При привлечении ОУ заемных средств система контроля и мониторинга реализации финансовых планов и прогнозов является необходимым условием обеспечения эффективной реализации механизма привлечения заемных средств.

Основными целями осуществления контроля и мониторинга являются:

- эффективное использование финансовых ресурсов ОУ;
- обеспечение эффективного выполнения задач ОУ и его финансового плана.

В качестве субъектов контроля и мониторинга реализации финансовых планов ОУ могут выступать отдельное обособленное подразделение, наделенное

полномочиями финансового контроля, либо подразделения в составе финансово-экономической службы, реализующие функции контроля и мониторинга только в части выполнения финансовых планов.

Для выполнения указанных функций субъекты контроля должны располагать необходимой информационной базой, на основе которого может осуществляться оперативный контроль.

ОУ, привлекая заемные средства, обязано утвердить следующие документы:

- «Стратегия развития образовательного учреждения на период до ____ года»;
- кредитную политику ОУ;
- долгосрочный финансовый план ОУ на три календарных года;
- в рамках текущего финансового планирования: финансовый план ОУ на текущий год; баланс доходов и расходов и план движения денежных средств;
- в рамках оперативного финансового планирования ОУ: платежный календарь и кассовый план.
- положение о системе управления рисками;
- положение о системе внутреннего контроля.

Контроль за порядком использования заемных средств осуществляется по следующим направлениям:

- контроль за соблюдением финансового плана ОУ, а также бизнес-плана (ТЭО) инвестиционного проекта, для реализации которого привлекаются заемные средства;
- контроль за целевым использованием кредитных средств;
- предотвращение конфликтов интересов;
- контроль за своевременностью и полнотой раскрытия информации перед банком о целевом использовании средств.

ОУ рекомендуется осуществлять обособленный учет расходов, финансируемых за счет привлекаемых средств, отдельно от расходов,

финансируемых из других источников. ОУ рекомендуется проводить обязательный ежегодный аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности ОУ.

В ОУ должны быть предусмотрены меры дисциплинарной ответственности персонала ОУ за неприменение системы управления рисками и внутреннего контроля или за нарушение предусмотренных в ней нормативов и требований.

Основные организационно-экономические условия, необходимые для реализации механизма

Основными факторами, выполнение которых необходимо для успешной реализации механизма ОУ, являются:

- высокий уровень платежеспособности и кредитоспособности ОУ – заемщика;
- наличие бизнес-плана или технико-экономического обоснования (ТЭО) проекта, для реализации которого осуществляется привлечение заемных средств;
- наличие обеспечения исполнения обязательств;
- наличие эффективной системы управления и финансового менеджмента в ОУ.

Характеристика механизма

Основные характеристики механизма ЧГП, основанного на привлечении заемных средств за счет выпуска векселей, представлены в таблице (Таблица 15).

Таблица 15 – Основные характеристики механизма ЧГП, основанного на привлечении заемных средств за счет выпуска векселей

№ п/п	Показатель	Характеристика
1	Соответствие зарубежной практике	В зарубежной практике широкое применение в качестве источника заемного финансирования некоммерческих организаций получили не облагаемые налогом муниципальные облигации, обычно называемые мунисами (munis), использование которых в России еще не получило распространение. ⁴⁷ Муниципальными облигациями в зарубежной практике называют облигации, выпускаемые для финансирования деятельности некоммерческих предприятий муниципальными органами власти

⁴⁷ Шекова Е. Л. К вопросу об оптимизации структуры капитала некоммерческой организации / Финансовый менеджмент. – 2002. – № 5.

		и собственно некоммерческими организациями (больницами, медицинскими центрами и т. п.).
2	Включенность в сложившиеся обычаи делового оборота в России	Механизм в российской практике не распространен, что обусловлено существованием для бюджетных учреждений запрета на привлечение заемных средств (в соответствии с БК РФ). В то же время данный запрет не действует в отношении автономных учреждений, что позволяет прогнозировать развитие данного механизма для определенных категорий АУ – крупных, со стабильными источниками доходов, мощной материально-технической базой
3	Приемлемость в рамках действующего нормативно-правового поля	Механизм может быть реализован в рамках действующего нормативно-правового поля. Основными нормативными актами, регламентирующими реализацию данного механизма являются: 1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N51-ФЗ 2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N14-ФЗ 3. Бюджетный Кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 N 145-ФЗ 4. Налоговый Кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 N 146-ФЗ 5. Закон Российской Федерации от 10.07.1992 г. №3266-1 «Об образовании» 6. Федеральный закон от 22.08.1996 № 125-ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» 7. Федеральный закон от 03.11.2006 г. №174-ФЗ «Об автономных учреждениях» 8. Федеральный закон от 11.03.1997 г. №48-ФЗ «О переводном и простом векселе» 9. Постановление ЦИК СССР и ЦНК СССР от 07.08.1937 г. №104/1341 «О введении в действие положения о переводном и простом векселе» 10. Постановление Правительства РФ от 14.02.2008 г. №71 «Об утверждении типового положения об образовательном учреждении высшего профессионального образования (высшем учебном заведении)» 11. Постановление Правительства РФ от 18.07.2008 г. №543 «Об утверждении типового положения об образовательном учреждении среднего профессионального образования (среднем специальном учебном заведении)» 12. Постановление Правительства РФ от 14.07.2008 г. №521 «Об утверждении типового положения об учреждении начального профессионального образования»
4	Направленность на поддержание тенденций развития образовательной сферы, заданных ФЦПРО	Механизм направлен на расширение объемов и диверсификацию каналов финансирования деятельности ОУ, стимулирования развития рыночных механизмов управления деятельностью ОУ, расширения участия частного сектора в развитии сферы ПО
5	Включенность в политику социально-	Механизм направлен на повышение экономической самостоятельности ОУ, обеспечение высокого качества услуг при

	экономического развития образования	сохранении и выполнении приоритетов социально-экономической политики в образовании
6	Соответствие интересам участия в образовании бизнеса	Участие субъектов частного сектора обусловлено возможностью получения как экономических, так и внеэкономических выгод

1.1.5 База проектов ЧГП в управлении имуществом образовательных учреждений и инвестиционной деятельности, связанной с профессиональным образованием

Проекты ЧГП, реализуемые учреждениями ВПО

1. Московский государственный геологоразведочный университет им. Орджоникидзе⁴⁸

Цель проекта – комплексная застройка территории МГГУ им. Орджоникидзе за счет средств частных инвесторов.

Порядок распределения имущественных прав на результаты проекта:

Распределение жилой площади:

- 1% - в собственность города Москвы для оформления в установленном порядке Совету ректоров вузов Москвы и Московской области;

- 99% - в федеральную собственность для оформления в установленном порядке Московскому государственному геологоразведочному университету им. Серго Орджоникидзе, в том числе для расчетов с привлеченными инвесторами, при условии перечисления 12458688 долларов США в рублевом эквиваленте в традиционный бюджет города Москвы на счет КБК-2090225 "Компенсационные выплаты при заключении инвестиционных контрактов по строительству

⁴⁸ Постановление Правительства Москвы №393-ПП от 15 июня 2004 г; Постановление Правительства Москвы № 867-ПП от 23.09.2008.

коммерческого жилья". При увеличении общего объема жилья указанная сумма подлежит пересчету.

Распределение площади нежилых помещений встроенно-пристроенных помещений и отдельно стоящих объектов соцкультбыта:

- 40% - в собственность города Москвы в лице Департамента имущества города Москвы для использования по согласованию с префектурой Юго-Западного административного округа;

- 60% - для оформления в установленном порядке МГГРУ, в том числе для расчетов с привлеченными инвесторами.

Объекты образования (БНК) - 100% - в собственность города Москвы в лице Департамента имущества города Москвы.

Распределение площадей гаражей-стоянок в жилых домах и отдельно стоящих:

- 100% машиномест и площади общего пользования - для оформления в установленном порядке МГГРУ, в том числе для расчетов с привлеченными инвесторами, при условии перечисления 776000 долларов США в рублевом эквиваленте в традиционный бюджет города Москвы на счет КБК-2090225 "Компенсационные выплаты при заключении инвестиционных контрактов по строительству коммерческого жилья", эквивалентных стоимости 20% машиномест и площади общего пользования. Оплата производится в установленном порядке (п. 7.1). При увеличении общего количества машиномест указанная сумма подлежит пересчету.

2. Московский государственный строительный университет⁴⁹

Цель проекта - Строительство жилого дома по индивидуальному проекту предельно допустимой общей площадью квартир 15767 кв. м, площадью нежилых помещений 740 кв. м, с подземной автостоянкой на 80 машиномест и детского сада

⁴⁹ Постановление Правительства Москвы от 28.06.2005 г. № 472-ПП (в ред. постановления Правительства Москвы от 19.06.2007 N 483-ПП).

на 95 мест с оздоровительным бассейном на земельном участке Московского государственного строительного университета (далее - МГСУ)

Инвестор - Закрытое акционерное общество «Научно-производственное предприятие «Внедрение» (далее - ЗАО «НПП «Внедрение»).

Порядок распределения имущественных прав на результаты проекта:

Распределение жилой площади и площади гаража-стоянки:

- 100% жилой площади, площади машиномест и площадей общего пользования - в собственность инвестора ЗАО "НПП "Внедрение" и привлеченных им соинвесторов, в том числе 20% жилой площади для преподавателей, сотрудников и эксплуатирующей организации МГСУ по оценочной стоимости ГУП МосгорБТИ при условии перечисления средств в размере 2567525 долларов США в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на день оплаты на развитие существующей инфраструктуры города Москвы на счет Департамента финансов города Москвы КБК-72511705020020104180 "Компенсационные выплаты при заключении инвестиционных контрактов по строительству коммерческого жилья".

Распределение нежилой площади:

- 40% - в собственность города Москвы в лице Департамента имущества города Москвы с последующей передачей в аренду МГСУ;

- 60% - в собственность инвестору ЗАО "НПП "Внедрение", за исключением площадей детского сада.

100% площади детского сада на 95 мест, оснащенного мебелью и оборудованием, передать в федеральную собственность.

3. Государственное образовательное учреждение высшего послевузовского профессионального образования «Российская академия театрального искусства – ГИТИС»⁵⁰

Цель проекта - Строительство в 2003-2007 гг. физкультурно-оздоровительного комплекса, а также жилого комплекса с подземным гаражом-

⁵⁰ Постановление Правительства Москвы от 11 июня 2002 г. №423-ПП.

стоянкой на земельном участке по адресу: ул. Академика Пилюгина, владение 4-6 в квартале 16 Ломоносовского района учебного театра, за счет средств привлеченных инвесторов.

Инвесторы - ЗАО "Строительное управление N 155" и ЗАО "ИНТЕКО".

Порядок распределения имущественных прав на результаты проекта:

Распределение площади учебного театра и физкультурно-оздоровительного комплекса:

- 100% - в собственность города Москвы в лице Департамента имущества города Москвы с последующей передачей РАТИ в установленном порядке.

(в ред. постановления Правительства Москвы от 19.06.2007 N 492-ПП)

Распределение жилой площади:

- 17,5% - в собственность привлеченных инвесторов для коммерческой реализации с направлением полученных средств (за вычетом предусмотренных действующим законодательством налогов) на обустройство учебного театра и физкультурно-оздоровительного комплекса;

- 82,5% - в собственность привлеченных инвесторов.

Распределение нежилой площади во встроенно-пристроенных помещениях в строящихся жилых домах:

- 40% - в собственность города Москвы в лице Департамента имущества города Москвы;

(в ред. постановления Правительства Москвы от 19.06.2007 N 492-ПП)

- 60% - в собственность привлеченных инвесторов.

Распределение площади встроенно-пристроенных гаражей-стоянок:

- 10% машиномест и площади общего пользования - в собственность города Москвы в лице Департамента имущества города Москвы;

(в ред. постановления Правительства Москвы от 19.06.2007 N 492-ПП)

- 90% машиномест и площади общего пользования и 100% сервисных служб - в собственность привлеченных инвесторов.

4. Московский автомобильно-дорожный институт (государственный технический университет)⁵¹

Цель проекта - проектирование и строительство до 31.12.2007 за счет собственных и привлеченных средств в соответствии с разработанной и утвержденной в установленном порядке документацией жилого комплекса с нежилыми помещениями на земельном участке по 1-му Балтийскому пер., д.6/21, предоставленном на основании договора аренды земли от 25 июня 1996 года N М-09-005799, на месте сноса корпусов 5, 6, 7 и 8 общежития института.

Порядок распределения имущественных прав на результаты проекта:

Распределение площади жилых помещений:

- 85% - Московскому автомобильно-дорожному институту (государственному техническому университету) для реализации с направлением вырученных средств на строительство объектов социально-бытового и учебно-производственного назначения, в том числе для расчетов с привлеченными инвесторами;

- 15% - в собственность города Москвы в лице Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы на общегородские цели, в том числе:

- 5% - совету ректоров для реализации высшим учебным заведениям, не ведущим жилищное строительство, с целью улучшения жилищных условий их очередников.

Распределение площади нежилых помещений:

- 60% - Московскому автомобильно-дорожному институту (государственному техническому университету), в том числе для расчетов с привлеченными инвесторами;

- 40% - в собственность города Москвы в лице Департамента имущества города Москвы.

Распределение площадей гаражей-стоянок:

⁵¹ Постановление Правительства Москвы от 17.09.2002 г. №759-ПП. (в ред. постановления Правительства Москвы от 11.10.2005 N 791-ПП)

- 80% - Московскому автомобильно-дорожному институту (государственному техническому университету), в том числе для расчетов с привлеченными инвесторами;

- 20% - в собственность города Москвы в лице Департамента имущества города Москвы.

5. Московский государственный технический университет имени Н.Э. Баумана⁵²

Цель проекта - строительство жилого дома по адресу: ул. Бауманская, вл. 26-28 для Московского государственного технического университета имени Н.Э. Баумана (Центральный административный округ. Осуществить до 30.04.2008 с применением штрафных санкций с 01.07.2007 проектирование и строительство жилого дома с подземной автостоянкой на 10 машиномест суммарной поэтажной площадью объекта в габаритах наружных стен 1456 кв. м, в том числе общая площадь квартир 945 кв. м, на земельном участке площадью 0,086 га по адресу: ул. Бауманская, вл. 26-28.

Инвестор - ООО "МонолитПлюс" со следующими условиями инвестирования:

1) Финансирование проектирования и строительства объекта осуществить за счет средств инвестора в полном объеме.

2) Инвестор перечисляет в бюджет города Москвы в качестве компенсации городу за социальную, инженерную и транспортную инфраструктуры при строительстве инвестиционного объекта денежные средства в объеме 815000 долларов США в рублевом эквиваленте по курсу Центрального банка Российской Федерации на день оплаты на специальный счет Московского городского казначейства КБК - 7251170502 0020104180 "Компенсационные выплаты при заключении инвестиционных контрактов по строительству коммерческого жилья" единовременным платежом всей суммы.

⁵² Постановление Правительства Москвы от 13.12.2005 №1026-ПП (в ред. постановления Правительства Москвы от 24.04.2007 N 291-ПП)

Порядок распределения имущественных прав на результаты проекта:

Распределение общей жилой площади:

- 70% - в собственность инвестора без изменения функционального назначения;

- 30% - в собственность города Москвы в лице Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы для обеспечения преподавателей и работников вузов, состоящих на учете по улучшению жилищных условий по месту жительства, в том числе:

25% для улучшения жилищных условий сотрудников Московского государственного технического университета имени Н.Э. Баумана;

5% для улучшения жилищных условий профессорско-преподавательского состава и сотрудников высших учебных заведений Москвы и Московской области, не ведущих жилищного строительства, по представлению Совета ректоров вузов Москвы и Московской области.

Распределение общей нежилой площади (исключая площади помещений, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения жилой части объекта (лестничные клетки, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые):

- 50% - в собственность города Москвы в лице Департамента имущества города Москвы;

- 50% - в собственность инвестора.

Распределение машиномест и площади общего пользования в подземном гараже-стоянке:

- 95% - в собственность инвестора;

- 5% - в собственность города Москвы в лице Департамента имущества города Москвы для сдачи в аренду сотрудникам Московского государственного технического университета имени Н.Э. Баумана;

- 100% площади сервисных служб подземного гаража-стоянки - в собственность инвестора в соответствии с МГСН 5.01-01 "Стоянки легковых автомобилей" (без изменения функционального назначения).

Общая площадь построенных объектов инженерного и коммунального назначения - 100% - в собственность города Москвы в лице Департамента имущества города Москвы.

Инвестор компенсирует затраты на разработку предпроектной и конкурсной документации, в том числе на разработку акта разрешенного использования участка.

6. Московский государственный лингвистический университет⁵³

Цель проекта - использование земельного участка по ул. Остоженке, вл. 34/1 для строительства и эксплуатации учебных зданий Московского государственного лингвистического университета.

Инвесторы – ООО "Группа Мост" к ООО "Армида-строй".

ООО "Армида-строй" освобождает земельный участок по ул. Остоженке, вл. 34/1 от объекта незавершенного строительства.

Правительство г. Москвы предоставляет Московскому государственному лингвистическому университету в безвозмездное срочное пользование сроком на 1 год земельный участок площадью 0,1034 га по ул. Остоженке, вл. 34/1 (территориально-экономическая оценочная зона N 1) в границах согласно представленному плану для разработки градостроительного обоснования и акта разрешенного использования земельного участка для осуществления строительства учебных зданий университета за счет собственных и привлеченных средств.

Площади построенного объекта распределяются между Московским государственным лингвистическим университетом и ООО "Армида-строй".

7. Московский государственный университет им. Ломоносова⁵⁴

Цель проекта - проектирование и строительство в 2002-2008 гг. на земельном участке по Ломоносовскому проспекту, предоставленном МГУ в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 16 февраля 1993 года N 122 "О предоставлении Московскому государственному университету им. М.В.

⁵³ Постановление Правительства Москвы от 17.05.2008 №331-ПП.

⁵⁴ Постановление Правительства Москвы от 27.07.2002 №581-ПП.

Ломоносова земельного участка по Ломоносовскому проспекту для развития материально-технической базы" (государственный акт на право бессрочного пользования землей площадью 124 га от 1 августа 1996 года N М-07-006264):

1) за счет средств ЗАО «ИНТЕКО»:

а) Здания фундаментальной библиотеки общей площадью около 55000 кв. метров (сроки проектирования и строительства 2002-2004 гг. с целью ввода ее в эксплуатацию к 250-летию юбилею университета) за счет собственных и привлеченных средств.

б) Жилого комплекса с развитой социально-бытовой инфраструктурой в соответствии с разработанным проектом планировки общей площадью около 340000 кв. метров (общая площадь квартир около 230000 кв. метров) с подземными гаражами-стоянками.

2) за счет средств федерального бюджета и привлеченных средств:

а) отдельно стоящей поликлиники с коечным фондом (с последующим использованием ее клинической базы для факультета фундаментальной медицины МГУ им. М.В. Ломоносова).

б) Здания учебного корпуса общей площадью около 65000 кв. м за счет средств федерального бюджета и привлеченных средств.

Порядок распределения имущественных прав на результаты проекта:

Жилая площадь:

- 70% - в собственность инвестора ЗАО "ИНТЕКО";

- 30% - в собственность МГУ им. М.В. Ломоносова для коммерческой реализации с направлением полученных средств на финансирование строительства библиотеки (п. 1.1) и обеспечения жильем профессорско-преподавательского состава.

Нежилая площадь встроенно-пристроенных помещений жилых домов:

- 70% - в собственность инвестора ЗАО "ИНТЕКО";

- 30% - в собственность МГУ им. М.В. Ломоносова для коммерческой реализации с направлением полученных средств на финансирование строительства библиотеки (п. 1.1) и собственных служебных нужд.

100% нежилой площади библиотеки - МГУ им. М.В. Ломоносова под служебные цели.

Площадь встроенно-пристроенных гаражей-стоянок:

- 85% - машиномест и площади общего пользования и 85% сервисных служб - в собственность ЗАО "ИНТЕКО";

- 15% - машиномест и площади общего пользования и 15% сервисных служб - в собственность МГУ им. М.В. Ломоносова для коммерческой реализации с направлением полученных средств на финансирование строительства библиотеки (п. 1.1) и собственных нужд.

100% нежилой площади отдельно стоящих объектов городского соцкультбыта (в том числе образования и здравоохранения) - в собственность города Москвы в лице Департамента государственного и муниципального имущества города Москвы с последующей передачей в оперативное управление городским комитетам, курирующим соответствующие отрасли.

Инвестор освобожден от передачи средств на развитие социальной и инженерной инфраструктуры города на основании действующих распорядительных документов Правительства Москвы.

8. Московский государственный университет им. Ломоносова⁵⁵

Цель проекта - проектирование и строительство в 2005-2009 гг. на земельном участке по Ломоносовскому проспекту, предоставленном МГУ им. М.В. Ломоносова в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 16 февраля 1993 года N 122 "О предоставлении Московскому государственному университету им. М.В. Ломоносова земельного участка по Ломоносовскому проспекту для развития материально-технической базы" (государственный акт на право бессрочного пользования землей площадью 124 га от 1 августа 1996 года N М-07-006264) за счет средств ЗАО «ИНТЕКО»:

⁵⁵ Постановление Правительства Москвы от 28.12.2004 №927-ПП, постановление Правительства Москвы от 17.01.2006 N 18-ПП

1) Зданий учебных корпусов общей площадью 102000 кв. метров каждый за счет средств федерального бюджета и привлеченных средств.

2) Жилого комплекса с развитой социально-бытовой инфраструктурой в соответствии с разработанным проектом планировки общей площадью квартир до 200000 кв. метров с подземными гаражами-стоянками за счет средств инвестора, привлеченного на конкурсной основе (п. 2). Строительство объектов социальной сферы согласовать с организациями Комплекса социальной сферы города Москвы.

Порядок распределения имущественных прав на результаты проекта:

Нежилая площадь учебных корпусов (п. 1.1) - 100% - МГУ им. М.В. Ломоносова под служебные цели.

Жилая площадь (п. 1.2):

- 70% - в собственность инвестора ЗАО "ИНТЕКО";

- 30% - МГУ им. М.В. Ломоносова для коммерческой реализации с направлением полученных средств на финансирование строительства учебных корпусов (п. 1.1) и обеспечения жильем профессорско-преподавательского состава.

Нежилая площадь во встроенно-пристроенных помещениях жилых домов (п. 1.2):

- 70% - в собственность инвестора ЗАО "ИНТЕКО";

- 30% - МГУ им. М.В. Ломоносова для коммерческой реализации с направлением полученных средств на финансирование строительства учебных корпусов (п. 1.1) и собственных служебных нужд.

Площадь встроенно-пристроенных гаражей-стоянок:

- 85% машиномест и площади общего пользования и 100% сервисных служб - в собственность инвестора ЗАО "ИНТЕКО";

- 15% машиномест и площади общего пользования - МГУ им. М.В. Ломоносова для коммерческой реализации с направлением полученных средств на финансирование строительства учебного корпуса (п. 1.1) и собственных нужд.

100% нежилой площади отдельно стоящих объектов городского соцкультбыта (в том числе образования и здравоохранения) - в собственность города Москвы в лице Департамента имущества города Москвы.

Заказчик-застройщик и привлеченный инвестор передают в собственность города Москвы объекты социально-бытовой инфраструктуры, инженерного и коммунального обеспечения, построенные за счет собственных и привлеченных средств.

9. Российский университет дружбы народов⁵⁶

Цель проекта - строительство в 2001-2003 гг. жилого дома по адресу: ул. Академика Арцимовича, вл. 9-11 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общей площадью 10 тыс. кв. м и резервировании земельного участка площадью 0,53 га по адресу: ул. Профсоюзная, вл. 108-110 в границах согласно прилагаемому плану на период разработки исходно-разрешительной документации на строительство во вторую очередь в 2004-2005 гг. гаража-стоянки на 238 машиномест за счет собственных и привлеченных средств.

Российский университет дружбы народов (РУДН) выполняет функции инвестора и заказчика по строительству жилого дома по ул. Академика Арцимовича, вл. 9-11 на бесконкурсной основе.

Российский университет дружбы народов при строительстве жилого дома по адресу: ул. Академика Арцимовича, вл. 9-11 в рамках комплексной реконструкции квартала 44-47 района Коньково и строительстве во вторую очередь гаража-стоянки освобожден от:

От оплаты долевого участия на развитие городских инженерных сетей и сооружений при выдаче технических условий на присоединение.

От передачи средств на развитие социальной и инженерной инфраструктуры города.

Порядок распределения имущественных прав на результаты проекта:

Жилая площадь:

- 30% - в собственность города Москвы в лице Департамента муниципального жилья и жилищной политики Правительства Москвы для перераспределения в

⁵⁶ Постановление Правительства Москвы от 05.06.2001 г. №532-ПП.

зависимости от потребностей административных округов в площади для переселения;

- 70% - в собственность инвестора - Российского университета дружбы народов, в том числе для расчетов с привлеченными соинвесторами.

Нежилая площадь во встроенно-пристроенных помещениях:

- 40% - в собственность города Москвы в лице Департамента государственного и муниципального имущества города Москвы для использования по согласованию с префектурой Юго-Западного административного округа;

- 60% - в собственность инвестора - Российского университета дружбы народов.

Распределение машино-мест в многоярусном гараже-стоянке осуществить следующим образом:

- 80% - в собственность инвестора - Российского университета дружбы народов;

- 20% - в собственность города Москвы в лице Департамента государственного и муниципального имущества города Москвы для нужд префектуры Юго-Западного административного округа.

Проекты ЧГП, реализуемые учреждениями НПО (СПО)

Проекты ЧГП, реализуемые учреждениями НПО (СПО)

№ п/п	Наименование механизма и основание для его реализации	Название учреждения НПО (СПО), наименование инвестора – субъекта частного сектора	Субъект РФ, город	Ожидаемые (полученные) результаты проекта для учреждения НПО (СПО)	Срок реализации проекта, объем инвестиций	Суть проекта (формы участия и инвестиции сторон)
1	Реконструкция объектов недвижимого имущества для ОУ в рамках частно-государственного партнерства ⁵⁷	Государственное образовательное учреждение начального профессионального образования Профессиональный лицей № 1 г. Иркутска, Инвестор - ОАО ФСК «Новый город»	Иркутская область, г. Иркутск	Модернизация электросварочной и токарной мастерских	2005-2007 гг.	ОУ – осуществляет подготовку специалистов Инвестор – осуществление модернизации электросварочной и токарной мастерских
2	Строительство объектов недвижимого имущества для нужд ОУ Основание: Постановление Правительства Москвы от 24 августа 1999 г. № 777 и № 6 от 11.01.2000	Училище олимпийского резерва № 2 Комитета физической культуры и спорта, Инвестор – ООО «Финансово-строительная корпорация «Теско»	г. Москва	1. Учебно – спортивный оздоровительный комплекс с подземным гаражом – стоянкой общей площадью 8100 кв. м 2. Гостиничный комплекс с плавательным бассейном общей площадью 3870 кв. м	1999-2001 гг.	Суть механизма: Реализуется по совместной инициативе города, инвестора и ОУ. 1. Инвестор – осуществляет строительство спортивного комплекса для ОУ и строительство жилого комплекса, который переходит в собственность инвестору Город – изымает у ОУ и предоставляет инвестору земельный участок для строительства инвестором жилого комплекса, а также предоставляет новый земельный участок ОУ для строительства инвестором спортивного комплекса 2. Инвестор – осуществляет строительство гостиничного комплекса для ОУ и строительство жилого комплекса, который переходит в собственность инвестору Город – изымает у ОУ и предоставляет инвестору земельный участок для строительства инвестором жилого комплекса, а также предоставляет новый земельный участок для строительства инвестором гостиничного комплекса для ОУ

⁵⁷ По информации на официальном сайте учреждения и результатам анкетирования.

						<p>Стороны по инвестиционному контракту: Правительство Москвы, ООО «ФСК «Теско» и училище олимпийского резерва №2</p>
3	<p>Реконструкция объекта недвижимого имущества для нужд ОУ</p> <p>Основание: Постановление Правительства Москвы от 12 апреля 2005 г. № 227-ПП</p>	<p>Государственное образовательное учреждение города Москвы «Московское среднее специальное училище олимпийского резерва № 1» Департамента физической культуры и спорта города Москвы, Инвестор - ОСаО «Ингосстрах»</p>	г. Москва	1. Загородный спортивно-восстановительный центр общей площадью 708 кв.м.	2005-2008 г.	<p>Суть механизма: Реализуется по инициативе Инвестора. Инвестор – предоставляет нежилое здание за городом, осуществляет его реконструкцию и передает в собственность городу для ОУ Город – предоставляет земельный участок в городе и передает построенное на нем Инвестором здание в собственность Инвестора, а также передает ОУ реконструированное здание</p> <p>Стороны по инвестиционному контракту: Правительство Москвы и ОСаО «Ингосстрах»</p>
4	<p>Строительство нового здания для ОУ</p> <p>Основание: Распоряжение Правительства Москвы от 30.12.2005 № 2722-РП</p>	<p>Государственное образовательное учреждение среднего профессионального образования Электромеханический колледж № 55, Инвестор – ООО «Строительный трест «Донстрой»</p>	г. Москва	1. Новое здание колледжа общей площадью не менее 10000 кв.м. взамен старого здания площадью 5700 кв.м	2005-2008 гг.	<p>Суть механизма: Реализуется по инициативе Департамента образования и Инвестора. Инвестор – предоставляет 4 здания, которые будут снесены для строительства нового здания для ОУ. После завершения строительства нового здания инвестор осуществляет снос старого здания ОУ и строит там бизнес-центр Город – изымает у ОУ и предоставляет инвестору здание ОУ для строительства инвестором бизнес-центра</p> <p>Стороны по инвестиционному контракту: Правительство Москвы и ООО «Строительный трест «Донстрой»</p> <p>Недостатки:</p>

						Старое здание ОУ было расположено в центре города, новое здание – на окраине города
5	<p>Строительство здания для нужд ОУ</p> <p>Основание: Распоряжение Правительства г.Москвы от 17.06.2004 г. №1209-РП и 16.06.2005 г. №1077-РП</p>	<p>Государственное образовательное учреждение среднего профессионального образования Московский колледж геодезии и картографии, Инвестор – ЗАО «Строительная фирма «Спецмонтажремонт»</p>	г. Москва	1. Спортивно-оздоровительный центр	2005-2008 гг.	<p>Суть механизма: Реализуется по инициативе ФАУГИ и ОУ</p> <p>Инвестор – осуществляет строительство многофункционального жилого комплекса со спортивным центром и получает часть жилых и нежилых площадей в собственность</p> <p>ФАУГИ – получает в собственность 100% жилых и нежилых площадей, в т.ч. спортивный центр и подземную автостоянку, передает центр ОУ</p> <p>Город – получает компенсацию за социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру в объеме 6493916 долларов США</p> <p>Стороны по инвестиционному контракту: ГОУ СПО Московский колледж геодезии и картографии и ЗАО «Строительная фирма «Спецмонтажремонт»</p>
6	<p>Реконструкция здания ОУ</p> <p>Основание: Распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 5 мая 1998 г. № 400-р; 03.07.2000 г. №696-р</p>	<p>Санкт-Петербургский архитектурно-строительный колледж Государственного комитета Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства</p>	г. Санкт-Петербург	1. Нежилое здание для нужд ОУ	1998-2001 гг.,	<p>ОУ (Инвестор) – осуществляет реконструкцию жилого здания (бывшего общежития) для его дальнейшего использования под нежилые цели за счет собственных и привлеченных средств, перечисляет городу денежные средства на развитие городской инфраструктуры</p> <p>Город – предоставляет ОУ земельный участок на условиях аренды для осуществления реконструкции здания</p> <p>Стороны договора об инвестиционной деятельности: ОУ и Комитет по управлению городским имуществом</p>
7	<p>Реконструкция зданий общежития, находящегося в</p>	<p>Учреждения НПО г.Санкт-Петербурга Инвестор – ЗАО</p>	г. Санкт-Петербург	1. Квартиры для работников учреждений НПО в реконструированном здании	2000 -2003 гг.	<p>Город – предоставляет Инвестору земельный участок на условиях аренды и здание общежития для проведения его</p>

	<p>ведении учреждений НПО</p> <p>Основание: Распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 14.07.2000 г. №760-р; Распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 11.11.2003 г. №2762-ра</p>	«Академстрой»				<p>реконструкции, осуществляет после реконструкции заселение работников учреждений НПО</p> <p>Инвестор – осуществляет реконструкцию здания, передает 1550 кв.м. квартир в собственность городу, перечисляет денежные средства на развитие городской инфраструктуры</p> <p>Стороны инвестиционного договора: ЗАО «Академстрой» и Комитет по управлению городским имуществом</p>
8	<p>Реконструкция зданий общежития, находящегося в ведении учреждений НПО</p> <p>Основание: Распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 20.09.1999 г. №949-р; Распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 11.11.2003 г. №2762-ра</p>	<p>Учреждения НПО г. Санкт-Петербурга Инвестор – ЗАО «Академстрой»</p>	г. Санкт-Петербург	1. Квартиры для работников учреждений НПО в реконструированном здании	1999 г.	<p>Город – предоставляет Инвестору земельный участок на условиях аренды и здание общежития для проведения его реконструкции, осуществляет после реконструкции заселение работников учреждений НПО</p> <p>Инвестор – осуществляет реконструкцию здания, передает 774 кв.м. квартир в собственность городу, перечисляет денежные средства на развитие городской инфраструктуры</p> <p>Стороны инвестиционного договора: ЗАО «Академстрой» и Комитет по управлению городским имуществом</p>

1.1.6 Типовая документация для реализации механизмов ЧГП в управлении имуществом образовательных учреждений и инвестиционной деятельности, связанной с профессиональным образованием

Типовая документация для реализации механизма ЧГП, связанного со сдачей объекта недвижимого имущества ОУ в аренду

Форма 1 – Договор аренды

Примерная форма

"СОГЛАСОВАНО"

Совет _____
Протокол No. ____ от " ____ " _____ г.

ДОГОВОР No. _____
аренды нежилого помещения

г. _____

" ____ " _____ г.

Государственное образовательное учреждение высшего (начального (среднего)) профессионального образования _____, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____, действующего на основании _____ (Устава, доверенности), с одной стороны, и _____, именуем ___ в дальнейшем "Арендатор", в лице _____, действующего на основании _____ (Устава, доверенности), с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование без права выкупа нежилое помещение по адресу: _____, общей площадью _____ кв. м, комната(ы) No. _____ по экспликации ТБТИ от " ____ " _____ г., копия которого является неотъемлемой частью настоящего договора, обозначенное на поэтажном плане, который является неотъемлемой частью настоящего договора, в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию.

1.2. Помещение будет использоваться для (указать): _____.

1.3. Помещение является федеральной (региональной, муниципальной) собственностью и принадлежит Арендодателю по праву оперативного управления в соответствии со Свидетельством о регистрации права оперативного управления No. _____, дата выдачи " ____ " _____ г.

1.4. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованных площадей, являются его собственностью, если иное не установлено п. 3.

1.5. Арендодатель гарантирует, что до подписания настоящего договора нежилое помещение не обременено правами третьих лиц.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. В течение ____ (_____) дней с момента подписания настоящего договора передать в пользование Арендатору указанное в п. 1.1 договора нежилое помещение по акту приема-передачи, в котором должно быть указано техническое состояние помещения на момент его сдачи в аренду.

2.1.2. Не чинить препятствий Арендатору в правомерном использовании арендуемого помещения.

2.1.3. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий устранять последствия указанных событий, если они возникли не по вине Арендатора, и оказывать необходимое содействие Арендатору по устранению последствий указанных событий.

2.1.4. Обеспечивать беспрепятственный доступ к арендуемому помещению сотрудникам, клиентам Арендатора, а также любым другим лицам по указанию Арендатора.

2.1.5. Обеспечивать прием и передачу Арендатору корреспонденции (писем, открыток, уведомлений), поступающей на его имя. Заказные письма, извещения и уведомления доставляются Арендатору без претензий.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять помещение по акту приема-передачи и использовать его исключительно по назначению в соответствии с настоящим Договором.

2.2.3. Своевременно за счет собственных средств производить текущий и косметический ремонт, нести иные расходы по содержанию арендуемого помещения.

2.2.4. За свой счет производить капитальный ремонт, осуществить реконструкцию, а также иные неотделимые улучшения помещения, занимаемого Арендатором, указанные в Приложении к настоящему Договору, которое составляет его неотъемлемую часть.

2.2.5. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно уведомить об этом Арендодателя.

2.2.6. Если арендуемое помещение в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами, за счет своих средств или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в установленном законом порядке.

2.2.7. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю по акту приема-передачи нежилое помещение, включая все произведенные в нем перестройки, переделки и неотделимые улучшения. Помещение должно передаваться Арендодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа. Арендодатель подписывает акт приема-передачи только при полной оплате Арендатором всех его задолженностей перед Арендодателем и сторонними организациями, связанными с арендой указанного в п. 1.1 настоящего Договора нежилого помещения.

2.3. Арендатор вправе сдавать арендуемое помещение в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору другому лицу и иным образом распоряжаться им только с согласия Арендодателя.

2.4. Арендатор вправе:

2.4.1. Производить отдельные и неотделимые улучшения при условии соблюдения правил противопожарной и иной безопасности. Необходимые для этого согласования и получение разрешений осуществляет Арендатор.

2.4.1. Отделимые улучшения, произведенные Арендатором, являются собственностью Арендатора. Все неотделимые улучшения, произведенные Арендатором, являются собственностью Арендодателя.

3. РАСЧЕТЫ

3.1. Арендная плата за пользование помещением, указанным в п. 1.1 настоящего договора, составляет стоимость произведенных неотделимых улучшений помещения в соответствии с независимой оценкой (перечислить какие), а также (выбрать необходимое):

- _____% полученных в результате использования арендованного имущества продукции (плодов, доходов);
- предоставление арендатором следующих услуг: _____.

3.4. Арендная плата может быть изменена досрочно по требованию одной из сторон в случае изменения рыночной стоимости арендуемого помещения, а также вследствие других факторов.

3.5. В случае освобождения Арендатором помещения до истечения срока аренды или в связи с окончанием срока Договора, он обязан уплатить Арендодателю сумму стоимости не произведенного им и являющегося его обязанностью реконструкции, капитального, текущего ремонта помещения.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

4.1. Срок аренды устанавливается с "___" _____ г. по "___" _____ г.

4.2. В случае, если Арендатор намеревается продлить срок действия Договора, он должен за _____ до истечения срока договора уведомить Арендодателя об этом.

4.3. Арендатор письменно сообщает Арендодателю не позднее чем за _____ о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока Договора, так и при досрочном освобождении.

4.4. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение действия допускаются по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в _____ срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.5. Договор аренды подлежит досрочному расторжению Арендодателем в одностороннем порядке, а Арендатор - выселению:

4.5.1. При использовании помещения в целом или его части не в соответствии с договором аренды.

4.5.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние помещения.

4.5.3. Если Арендатор не производит реконструкции и иного улучшения нежилого помещения согласно Приложению к настоящему Договору.

4.5.4. При нарушении следующих условий настоящего договора: _____.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Каждая из сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему договору ущерб другой стороне, обязана возместить другой стороне причиненные убытки, включая неполученные доходы. Кроме того, виновная сторона обязана уплатить штраф в размере, установленном настоящим договором.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров.

6.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры передаются на рассмотрение в Арбитражный суд _____ в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

7.1. Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств по настоящему договору, если такое невыполнение явилось следствием

обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: пожара, произошедшего не по вине Арендатора, наводнения, других стихийных бедствий, военных действий, постановлений и решений органов государственной власти или других событий.

7.2. Надлежащим подтверждением наличия форс-мажорных обстоятельств и их продолжительности для сторон является справка, выдаваемая уполномоченными органами.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон договора.

8.3. Изменение условий настоящего договора, его расторжение и прекращение действий допускаются по соглашению сторон.

8.4. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и скреплены печатями.

9. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: _____

Арендатор: _____

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

М. П.

Арендатор:

М. П.

Приложение к
Договору аренды
от «__» _____ 20__ года
№ _____

№ п/п	Наименование объекта	Технические характеристики объекта

**Типовая документация для реализации механизма ЧГП, связанного со
строительством (реконструкцией) объекта недвижимого имущества ОУ на
основе концессионного соглашения**

Форма 2 – Типовое концессионное соглашение в отношении объектов образования

ТИПОВОЕ КОНЦЕССИОННОЕ СОГЛАШЕНИЕ

в отношении объектов образования

_____ (место заключения) _____ (дата заключения)

(Российская Федерация, субъект Российской Федерации,
муниципальное образование – указать нужное)
от имени которого выступает _____
(Правительство Российской Федерации
или уполномоченный им федеральный орган исполнительной власти,
либо орган государственной власти субъекта Российской Федерации,
либо орган местного самоуправления – указать нужное)
действующий на основании _____
(наименование и реквизиты документа,
устанавливающего полномочия органа на подписание настоящего
Соглашения)

в лице _____
(должность, ф.и.о. уполномоченного лица)
действующего на основании _____
(наименование и реквизиты документа,
устанавливающего полномочия лица)

именуемый в дальнейшем Концедентом, с одной стороны, и _____
(индивидуальный предприниматель, российское или иностранное
юридическое лицо либо действующие без образования юридического
лица по договору простого товарищества (договору о совместной
деятельности) два или более юридических лица – указать нужное)
в лице _____
(должность, ф.и.о. уполномоченного лица)
действующего на основании _____
(наименование и реквизиты документа,
устанавливающего полномочия лица)

именуемый в дальнейшем Концессионером, с другой стороны, именуемые
также Сторонами, в соответствии с _____
(протоколом
конкурсной комиссии о результатах проведения конкурса, решением
Концедента о заключении настоящего Соглашения без проведения

конкурса - указать нужное)
от "___" _____ 20__ г. № ___ заключили настоящее Соглашение
о нижеследующем.

I. Предмет Соглашения

1. Концессионер обязуется за свой счет _____
(создать, создать

и реконструировать, реконструировать - указать нужное)
недвижимое имущество, состав и описание которого приведены в
разделе II настоящего Соглашения (далее - объект Соглашения),
право собственности на которое _____
(принадлежит или будет принадлежать
- указать нужное)

Концеденту, и осуществлять _____
(конкретный вид образовательной
деятельности - указать)

с использованием объекта Соглашения, а Концедент обязуется
предоставить Концессионеру на срок, установленный настоящим
Соглашением, права владения и пользования объектом Соглашения для
осуществления указанной деятельности.

II. Объект Соглашения

2. Объектом Соглашения является _____
(наименование и

_____ ,
местоположение объекта (ов) недвижимого имущества (здания,
строения, сооружения), иного объекта)
который подлежит _____ .
(созданию, созданию и реконструкции,
реконструкции - указать нужное)

3. (Подлежит включению в текст Соглашения в случае, если
указанное положение предусмотрено решением Концедента о заключении
настоящего Соглашения.) Объект Соглашения, подлежащий
реконструкции, принадлежит Концеденту на праве собственности на
основании _____
(наименование и реквизиты правоустанавливающих

_____ документов и (или) документов о государственной регистрации

_____ прав собственности Концедента в отношении каждого объекта

_____ недвижимого имущества, входящего в состав объекта Соглашения)

Копии документов, удостоверяющих право собственности
Концедента на объект Соглашения, составляют приложение № _____ к
настоящему Соглашению.

Концедент гарантирует, что объект Соглашения передается
Концессионеру свободным от прав третьих лиц и иных ограничений
прав собственности Концедента на указанный объект.

4. (Подлежит включению в текст Соглашения в случае, если
указанное положение предусмотрено решением Концедента о заключении
настоящего Соглашения.) Концедент обязуется передать
Концессионеру, а Концессионер обязуется принять _____
(наименование и

_____ местоположение объекта Соглашения, объекта недвижимого имущества,
_____ входящего в состав объекта Соглашения, иного имущества
- указать нужное)

а также права владения и пользования указанным объектом не позднее
_____ календарных дней с даты подписания настоящего

Соглашения.

Передача Концедентом Концессионеру _____
(наименование и

местоположение объекта Соглашения, объекта недвижимого имущества,

входящего в состав объекта Соглашения или в состав иного
имущества, объекта иного имущества – указать нужное)

осуществляется по _____,
(наименование документа)

содержащему сведения о составе имущества, техническом состоянии,
сроке службы, начальной, остаточной и восстановительной стоимости
передаваемого объекта и подписываемому Сторонами (приложение N ____
к настоящему Соглашению).

Обязанность Концедента по передаче _____
(наименование и

местоположение объекта Соглашения, объекта недвижимого имущества,

входящего в состав объекта Соглашения или в состав иного

имущества, объекта иного имущества – указать нужное)

считается исполненной после принятия объекта Концессионером и
подписания Сторонами _____.

(наименование документа)

Уклонение одной из Сторон от подписания указанного документа
признается нарушением этой Стороной обязанности, установленной
абзацем первым настоящего пункта.

Концедент передает Концессионеру по перечню согласно
приложению N ____ к настоящему Соглашению документы, относящиеся к
передаваемому _____

(наименование и местоположение объекта Соглашения,

объекта недвижимого имущества, входящего в состав объекта

Соглашения или в состав иного имущества, объекта иного имущества
– указать нужное)

необходимые для исполнения настоящего Соглашения, одновременно с
передачей соответствующего объекта.

Обязанность Концедента по передаче Концессионеру прав владения
и пользования _____

(наименование и местоположение объекта Соглашения,

объекта недвижимого имущества, входящего в состав объекта

Соглашения или в состав иного имущества, объекта иного имущества
– указать нужное)

считается исполненной со дня государственной регистрации указанных
прав Концессионера. Обязанность Концедента по передаче
Концессионеру прав владения и пользования движимым имуществом,
входящим в состав иного имущества, считается исполненной после
принятия этого имущества Концессионером и подписания Сторонами
документа, указанного в абзаце втором настоящего пункта.

5. (Подлежит включению в текст Соглашения в случае, если
указанное положение предусмотрено решением Концедента о
заключении настоящего Соглашения.) Выявленное при передаче
Концессионеру несоответствие показателей объекта Соглашения,
объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта
Соглашения, технико-экономическим показателям, установленным в
решении Концедента о заключении настоящего Соглашения, является
основанием для

(предъявления Концессионером Концеденту требования

о безвозмездном устранении выявленных недостатков,

либо для изменения условий настоящего Соглашения,

либо для его расторжения в судебном порядке - указать нужное)

6. (Подлежит включению в текст Соглашения в случае, если указанное положение предусмотрено решением Концедента о заключении настоящего Соглашения.) Концедент обязан предоставить Концессионеру во временное владение и пользование имущество, которое

(образует единое целое с объектом Соглашения и (или)

предназначено для использования по общему назначению с объектом

Соглашения - указать нужное)

для осуществления Концессионером деятельности, указанной в пункте 1 настоящего Соглашения (далее - иное имущество).

Состав иного имущества и его описание, в том числе технико-экономические показатели, приведены в приложении N _____ к настоящему Соглашению.

Концедент гарантирует, что он является собственником иного имущества, права владения и пользования которым передаются Концессионеру в соответствии с настоящим Соглашением.

Иное имущество принадлежит Концеденту на праве собственности на основании _____

(наименование и реквизиты правоустанавливающих

документов и (или) документов о государственной регистрации

прав собственности Концедента в отношении каждого объекта

иного имущества либо объекта недвижимого имущества, входящего в состав иного имущества)

Копии документов, удостоверяющих право собственности Концедента на иное имущество, права владения и пользования которым передаются Концессионеру в соответствии с настоящим Соглашением, составляют приложение N _____ к настоящему Соглашению.

Срок владения и пользования Концессионером иным имуществом, а также срок ограничения прав собственности Концедента на иное имущество указаны в приложении N ____ к настоящему Соглашению.

Права Концессионера на владение и пользование входящими в состав иного имущества объектами недвижимого имущества подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном пунктами 8 и 9 настоящего Соглашения.

Риск случайной гибели или случайного повреждения иного имущества несет _____

(Концессионер, Концедент - указать нужное)

в период с _____ по _____.

(период, определенный календарными датами или указанием на события, с наступлением которых Стороны связывают возникновение указанных обязательств, - указать нужное)

7. Состав объекта Соглашения (включая перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта Соглашения), его описание, в том числе технико-экономические показатели, приведены в приложении(ях) N _____

(указать приложения отдельно по объектам, подлежащим созданию, и отдельно по объектам, подлежащим реконструкции)

к настоящему Соглашению.

8. Стороны обязуются осуществить действия, необходимые для государственной регистрации права собственности Концедента на объект Соглашения, а также прав Концессионера на владение и

пользование объектом Соглашения, в том числе _____,
(указать конкретные действия)

в течение _____
(указать срок)

с " ____ " _____ 20__ г.

9. Государственная регистрация прав, указанных в пункте 4 настоящего Соглашения, осуществляется за счет _____
(Концессионера,

Концедента - указать нужное)

10. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта Соглашения несет _____
(Концессионер, Концедент - указать нужное)

в период с _____ по _____.
(период, определенный календарными датами или указанием на события, с наступлением которых Стороны связывают возникновение указанных обязательств, - указать нужное)

III. Создание и (или) реконструкция объекта Соглашения

11. Концессионер обязан _____
(создать, создать

и реконструировать, реконструировать - указать нужное)
объект Соглашения, состав, описание и технико-экономические показатели которого установлены в приложении N _____ к настоящему Соглашению, в срок, указанный в пункте 63 настоящего Соглашения.

12. (Подлежит включению в текст Соглашения в случае, если указанное положение предусмотрено решением Концедента о заключении настоящего Соглашения.) Концессионер обязан _____
(создать, создать

и реконструировать, реконструировать - указать нужное)
объекты недвижимого имущества, входящие в состав объекта Соглашения, в срок, указанный в пункте 64 настоящего Соглашения.

13. (Подлежит включению в текст Соглашения в случае, если объект Соглашения является объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) народов Российской Федерации и указанное положение предусмотрено решением Концедента о заключении настоящего Соглашения.) Концессионер при создании, создании и реконструкции, реконструкции объекта Соглашения обязан соблюдать требования, установленные Федеральным законом "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации и органов местного самоуправления в отношении объектов культурного наследия.

14. (Подлежит включению в текст Соглашения в случае, если указанное положение предусмотрено решением Концедента о заключении настоящего Соглашения.) Концессионер обязан осуществить в отношении объектов иного имущества _____
(модернизацию, замену морально

устаревшего и физически изношенного оборудования новым, более

производительным оборудованием, мероприятия по улучшению

характеристик и эксплуатационных свойств имущества - указать
нужное)

в срок, указанный в пункте 65 настоящего Соглашения.

15. Концессионер вправе привлекать к выполнению работ по

_____ (созданию, созданию и реконструкции, реконструкции - указать нужное)
объекта Соглашения третьих лиц, за действия которых он отвечает как за свои собственные.

16. _____ обязан за свой счет _____ (Концессионер, Концедент - указать нужное) _____ (разработать и согласовать с Концедентом, разработать и передать Концессионеру - указать нужное) проектную документацию, необходимую для _____ (создания, создания

_____ и реконструкции, реконструкции - указать нужное) объекта Соглашения, до "___" _____ 20__ г.

Проектная документация должна соответствовать требованиям, предъявляемым к объекту Соглашения в соответствии с решением Концедента о заключении настоящего Соглашения.

17. Концедент обязуется обеспечить Концессионеру необходимые условия для выполнения работ по _____ (созданию, созданию и реконструкции, реконструкции - указать нужное)

объекта Соглашения, в том числе принять необходимые меры по обеспечению свободного доступа Концессионера и уполномоченных им лиц к объекту Соглашения.

18. Концедент обязуется оказывать Концессионеру содействие при выполнении работ по _____

_____ (созданию, созданию и реконструкции, реконструкции - указать нужное) объекта Соглашения путем осуществления следующих действий: _____ (указать конкретные действия)

19. (Подлежит включению в текст Соглашения в случае, если указанное положение предусмотрено решением Концедента о заключении настоящего Соглашения.) Концедент обязан направлять Концессионеру средства на финансирование расходов на _____

_____ (создание, создание и реконструкцию, реконструкцию - указать нужное) объекта Соглашения в объемах и формах, указанных в приложении N _____ к настоящему Соглашению.

20. (Подлежит включению в текст Соглашения в случае, если указанное положение предусмотрено решением Концедента о заключении настоящего Соглашения.) Концедент обязан направлять Концессионеру средства на финансирование расходов на _____ (содержание,

_____ использование (эксплуатацию) объекта Соглашения - указать нужное) в размере _____ и в срок _____.

21. При обнаружении Концессионером несоответствия проектной документации требованиям, установленным настоящим Соглашением, требованиям технических регламентов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации Концессионер обязуется немедленно предупредить об этом Концедента и на основании решения Концедента до момента внесения необходимых изменений в проектную документацию приостановить работу по _____

_____ (созданию, созданию и реконструкции, реконструкции - указать нужное) объекта Соглашения.

При обнаружении несоответствия проектной документации требованиям, установленным настоящим Соглашением, в случае

разработки проектной документации _____

(Концессионером, Концедентом -
указать нужное)

(Концессионер, Концедент - указать нужное)

несет ответственность перед _____

(Концессионером, Концедентом - указать
нужное)

в порядке и размерах, указанных в приложении N _____ к настоящему
Соглашению.

22. При обнаружении Концессионером независящих от Сторон
обстоятельств, делающих невозможным _____

(создание, создание и

реконструкцию, реконструкцию - указать нужное)

и ввод в эксплуатацию объекта Соглашения в сроки, установленные
настоящим Соглашением, и (или) использование (эксплуатацию)
объекта Соглашения, Концессионер обязуется немедленно уведомить
Концедента об указанных обстоятельствах в целях согласования
дальнейших действий Сторон по исполнению настоящего Соглашения.

23. Концессионер обязан ввести объект Соглашения в
эксплуатацию в порядке, установленном законодательством Российской
Федерации.

24. Концессионер обязан приступить к использованию
(эксплуатации) объекта Соглашения в срок, указанный в пункте 67
настоящего Соглашения.

25. Концессионер обязан осуществить инвестиции в _____

(создание,

создание и реконструкцию, реконструкцию - указать нужное)

объекта Соглашения в объемах и формах, указанных в приложении
N _____ к настоящему Соглашению.

26. Концессионер обязан обеспечить сдачу в эксплуатацию
объекта Соглашения с технико-экономическими показателями,
указанными в приложении N _____ к настоящему Соглашению, в срок,
указанный в пункте 66 настоящего Соглашения.

27. Завершение Концессионером работ по _____

(созданию, созданию и

реконструкции, реконструкции - указать нужное)

объекта Соглашения оформляется подписываемым Сторонами документом
об исполнении Концессионером своих обязательств по _____
объекта Соглашения.

(созданию, созданию и реконструкции,
реконструкции - указать нужное)

IV. Порядок предоставления Концессионеру земельных участков

28. Концедент обязуется заключить с Концессионером договор
_____ земельного участка,

(аренды, субаренды - указать нужное)

(на котором располагается, будет расположен объект Соглашения

и (или) который необходим для осуществления Концессионером

деятельности по настоящему Соглашению, - указать нужное)

в течение _____ календарных дней с даты подписания настоящего
Соглашения.

Указанный земельный участок принадлежит Концеденту на праве
_____ на основании

(собственности, владения и пользования - указать

нужное)

(наименование и реквизиты правоустанавливающих документов и (или)

документов о государственной регистрации прав Концедента в

отношении земельного участка - указать нужное)

29. Описание земельного участка, в том числе его кадастровый номер, местоположение, площадь, описание границ, выписка из государственного земельного кадастра, приведено в приложениях N _____ к настоящему Соглашению.

30. Арендная плата за переданный земельный участок устанавливается на основании _____ (наименование правового акта) в размере _____ за _____ (период времени).

31. Договор _____ (аренды, субаренды - указать нужное) земельного участка заключается на срок, указанный в пункте 62 настоящего Соглашения.

Договор _____ земельного участка подлежит (аренды, субаренды - указать нужное) государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и вступает в силу с момента данной регистрации. Государственная регистрация указанного договора осуществляется за счет _____ (Концессионера, Концедента - указать нужное).

32. Концессионер не вправе передавать свои права по договору _____ (аренды, субаренды - указать нужное) земельного участка другим лицам и сдавать земельный участок в субаренду, если иное не предусмотрено договором _____ (аренды, субаренды - указать нужное) земельного участка.

33. Прекращение настоящего Соглашения является основанием для прекращения договора _____ земельного участка. (аренды, субаренды - указать нужное)

34. Копии документов, удостоверяющих право _____ (собственности,

владения и пользования - указать нужное)

Концедента в отношении земельного участка, предоставляемого Концессионеру по договору _____, (аренды, субаренды - указать нужное) указаны в приложении N _____ к настоящему Соглашению.

35. Концессионер _____ (вправе с согласия Концедента, не вправе - указать нужное) возводить на земельном участке, находящемся в собственности Концедента, объекты недвижимого имущества, не входящие в состав объекта Соглашения, предназначенные для использования при осуществлении Концессионером деятельности по настоящему Соглашению.

V. Владение, пользование и распоряжение объектами имущества, предоставляемыми Концессионеру

36. Концедент обязан предоставить Концессионеру права владения и пользования _____

(наименование и местоположение объекта Соглашения,

объекта недвижимого имущества, входящего в состав объекта

Соглашения или в состав иного имущества, объекта иного имущества
- указать нужное)

37. Концессионер обязан использовать (эксплуатировать) _____

(наименование и местоположение объекта Соглашения,

либо объекта недвижимого имущества, входящего в состав

объекта Соглашения или в состав иного имущества, либо объекта
иного имущества - указать нужное)

в установленном настоящим Соглашением порядке в целях
осуществления деятельности, указанной в пункте 1 настоящего
Соглашения.

38. (Подлежит включению в текст Соглашения в случае, если
объект Соглашения является объектом культурного наследия
(памятником истории и культуры) народов Российской Федерации и
указанное положение предусмотрено решением Концедента о заключении
настоящего Соглашения.) Концессионер при осуществлении права
владения и пользования объектом Соглашения обязан соблюдать
требования, установленные Федеральным законом "Об объектах
культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов
Российской Федерации" и иными нормативными правовыми актами
Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъекта
Российской Федерации и органов местного самоуправления в отношении
объектов культурного наследия.

39. Концессионер обязан поддерживать объект Соглашения в
исправном состоянии, производить за свой счет текущий и
капитальный ремонт, нести расходы на содержание объекта
Соглашения, за исключением случаев, когда указанные действия
осуществляются Концедентом в соответствии с пунктом 40 настоящего
Соглашения.

40. Концедент обязан осуществлять действия по _____

(поддержанию

объекта Соглашения в исправном состоянии, его содержанию, текущему

и капитальному ремонту - указать нужное)

41. Концессионер имеет право с согласия Концедента передавать
объект Соглашения в пользование третьим лицам на срок, не
превышающий срока действия настоящего Соглашения, указанного в
пункте 62 настоящего Соглашения, при условии соблюдения
Концессионером обязательств, предусмотренных настоящим
Соглашением.

42. Передача Концессионером в залог или отчуждение объекта
Соглашения и _____

(наименование и местоположение объекта недвижимого

имущества, входящего в состав объекта Соглашения или в состав
иного имущества, объекта иного имущества - указать нужное)
не допускается.

43. Продукция и доходы, полученные Концессионером в результате
осуществления деятельности по настоящему Соглашению, являются
собственностью Концессионера, за исключением _____

(наименование и объем

продукции, размер доходов, которые поступают в собственность
Концедента, - указать нужное)

44. Имущество, созданное или приобретенное Концессионером при
исполнении настоящего Соглашения и не являющееся объектом

Соглашения и _____,
(объектом иного имущества - указать в случае
необходимости)
является собственностью Концессионера, за исключением _____.

(наименование объектов имущества, передаваемых в собственность
Концедента)

45. Концессионер обязан учитывать объект Соглашения на своем балансе и производить соответствующее начисление амортизации.

VI. Порядок передачи Концессионером Концеденту объектов имущества

46. Концессионер обязан передать Концеденту, а Концедент обязан принять объект Соглашения в срок, указанный в пункте 68 настоящего Соглашения. Передаваемый Концессионером объект Соглашения должен находиться в состоянии, указанном в приложении N _____ к настоящему Соглашению, быть пригодным для осуществления деятельности, указанной в пункте 1 настоящего Соглашения, и не должен быть обременен правами третьих лиц.

47. (Подлежит включению в текст Соглашения в случае, если указанное положение предусмотрено решением Концедента о заключении настоящего Соглашения.) Концессионер обязан возвратить Концеденту, а Концедент обязан принять иное имущество в срок, указанный в пункте 69 настоящего Соглашения, и в состоянии, указанном в приложении N _____ к настоящему Соглашению.

48. Передача Концессионером Концеденту объектов, указанных в пункте 46 (в пунктах 46 и 47) настоящего Соглашения, осуществляется по _____,
(наименование документа)

Сторонами.

49. Концессионер передает Концеденту документы, относящиеся к передаваемому объекту, одновременно с передачей этого объекта Концеденту.

50. Концедент вправе отказаться от подписания _____
(наименование документа)

в случае _____.
(указать обстоятельства, при наступлении которых
Концедент вправе отказаться от подписания)

51. Обязанность Концессионера по передаче объекта Соглашения и

_____ (наименование объектов недвижимого имущества, входящих в состав
иного имущества, - указать в случае необходимости)
считается исполненной с момента подписания Сторонами _____
(наименование документа) и государственной регистрации прекращения

прав Концессионера на владение и пользование указанными объектами.

Обязанность Концессионера по передаче движимого имущества, входящего в состав иного имущества, считается исполненной с момента подписания Сторонами _____.
(наименование документа)

При уклонении Концедента от подписания документа, указанного в пункте 48 настоящего Соглашения, обязанность Концессионера по передаче объектов, указанных в пункте 46 (в пунктах 46 и 47) настоящего Соглашения, считается исполненной, если Концессионер осуществил все необходимые действия по передаче указанных объектов, включая действия по государственной регистрации прекращения прав Концессионера на владение и пользование этими объектами.

52. Уклонение одной из Сторон от подписания _____
(наименование

_____ признается отказом этой Стороны от исполнения документа) _____
ею обязанностей, установленных пунктом 46 (пунктами 46 и 47) настоящего Соглашения.

53. Прекращение прав Концессионера на владение и пользование объектами недвижимого имущества, входящими в состав объекта Соглашения, и _____
(наименование объектов недвижимого имущества,

_____ входящих в состав иного имущества, - указать в случае необходимости)
_____ подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Государственная регистрация прекращения указанных прав Концессионера осуществляется за счет _____.
(Концедента, Концессионера - указать
нужное)

Стороны обязуются осуществить действия, необходимые для государственной регистрации прекращения указанных прав Концессионера, в течение _____ календарных дней с даты прекращения настоящего Соглашения.

При этом Стороны обязуются осуществить следующие действия: _____
(указать действия, осуществляемые соответственно Концессионером и Концедентом)

VII. Порядок осуществления Концессионером деятельности по настоящему Соглашению

54. По настоящему Соглашению Концессионер обязан на условиях, предусмотренных настоящим Соглашением, осуществлять деятельность, указанную в пункте 1 настоящего Соглашения.

55. Концессионер обязан осуществлять связанную с использованием объекта Соглашения деятельность, указанную в пункте 1 настоящего Соглашения, и не прекращать (не приостанавливать) эту деятельность без согласия Концедента.

56. Концессионер обязан осуществлять деятельность, указанную в пункте 1 настоящего Соглашения, в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации, и обеспечивать:

- а) соблюдение требований к порядку осуществления этой деятельности;
- б) соблюдение требований к качеству образовательной деятельности;
- в) соблюдение требований к условиям осуществления образовательной деятельности;
- г) соблюдение иных требований.

57. Концессионер обязан осуществлять деятельность, указанную в пункте 1 настоящего Соглашения, с _____
(день, месяц, год или момент

_____ ввода объекта Соглашения в эксплуатацию - указать нужно) _____ и до окончания срока, указанного в пункте 70 настоящего Соглашения.

58. Помимо деятельности, указанной в пункте 1 настоящего Соглашения, Концессионер с использованием объекта Соглашения _____

(имеет право, не имеет право - указать нужно) _____
осуществлять _____
(наименование вида деятельности)

59. Концессионер имеет право исполнять настоящее Соглашение, включая осуществление деятельности, предусмотренной пунктом 1 настоящего Соглашения, своими силами и (или) с привлечением других

лиц. При этом Концессионер несет ответственность за действия других лиц как за свои собственные.

60. Концессионер обязан предоставлять потребителям установленные федеральными законами, законами субъекта Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления льготы, в том числе льготы по оплате товаров, работ и услуг. Указанные льготы предоставляются Концессионером в порядке и случаях, указанных в приложении N ____ к настоящему Соглашению.

Условия и порядок компенсации Концедентом Концессионеру расходов, связанных с предоставлением установленных льгот, приведены в приложении N ____ к настоящему Соглашению.

61. Концессионер обязан при осуществлении деятельности, указанной в пункте 1 настоящего Соглашения, осуществлять реализацию производимых _____

(наименование товаров, работ и услуг -
указать нужное)

по регулируемым ценам и в соответствии с установленными надбавками к ценам.

VIII. Сроки по настоящему Соглашению

62. Настоящее Соглашение вступает в силу со дня его подписания и действует _____

(срок указывается в соответствии с решением Концедента

_____ о заключении настоящего Соглашения)

63. Срок _____

(создания, создания и реконструкции, реконструкции -
указать нужное)

объекта Соглашения - "___" _____ 20__ г.

64. Срок _____

(создания, создания и реконструкции, реконструкции -
указать нужное)

_____ (наименование и местоположение объектов недвижимого имущества,

_____ - "___" _____ 20__ г.
входящих в состав объекта Соглашения)

65. Срок _____

(модернизации, замены морально устаревшего и

_____ физически изношенного оборудования новым, более производительным

_____ оборудованием, осуществления мероприятий по улучшению

_____ характеристик и эксплуатационных свойств имущества - указать
нужное)

"___" _____ 20__ г.

66. Срок ввода в эксплуатацию объекта Соглашения - "___" _____
20__ г.

67. Срок использования (эксплуатации) Концессионером объекта
Соглашения - с "___" _____ 20__ г. по "___" _____ 20__ г.

Срок использования Концессионером принадлежащих Концеденту
исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности в
соответствии с договором, указанным в пункте 76 настоящего
Соглашения, - _____

(день, месяц, год либо иной срок - указать нужное)

68. Срок передачи Концессионером Концеденту объекта Соглашения _____

(день, месяц, год либо иной срок - указать нужное)

69. Срок передачи Концессионером Концеденту иного имущества _____

(день, месяц, год либо иной срок - указать нужное)

70. Срок осуществления Концессионером деятельности, указанной

в пункте 1 настоящего Соглашения, - _____ .
(день, месяц, год либо иной
срок - указать нужное)

IX. Плата по Соглашению

71. Концессионная плата вносится Концессионером _____
(твердая

_____ .
Концессионера, - указать одну из форм либо сочетание различных
форм)

72. Концессионер обязан уплачивать Концеденту концессионную
плату в размере _____

_____ .
(указывается на основании протокола конкурсной
комиссии о результатах проведения конкурса на

_____ .
право заключения настоящего Соглашения или на основании решения
Концедента о заключении настоящего Соглашения)

73. Концессионная плата уплачивается Концессионером Концеденту
в течение _____ в срок _____ .
(период, в течение которого вносится
плата)

X. Исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности

74. Концеденту принадлежат исключительные права на следующие
результаты интеллектуальной деятельности, полученные
Концессионером за свой счет при исполнении настоящего Соглашения:

_____ .
(наименование объектов интеллектуальной собственности)

Регистрация прав Концедента на указанные результаты
интеллектуальной деятельности осуществляется в порядке,
установленном законодательством Российской Федерации, _____

_____ .
(Концедентом или Концессионером на основании полученных
от Концедента полномочий - указать нужное)

75. Концессионеру принадлежат исключительные права на
следующие результаты интеллектуальной деятельности, полученные
Концессионером за свой счет при исполнении настоящего Соглашения:

_____ .
(наименование объектов интеллектуальной собственности)

76. В целях исполнения Концессионером обязательств по
настоящему Соглашению Концедент обязан заключить с Концессионером
договор о передаче на безвозмездной основе Концессионеру прав
пользования результатами интеллектуальной деятельности,
предусмотренными пунктом 74 настоящего Соглашения, в соответствии
с законодательством Российской Федерации на срок, указанный в
пункте 62 настоящего Соглашения.

77. Прекращение настоящего Соглашения является основанием для
прекращения договора о передаче на безвозмездной основе
Концессионеру прав пользования результатами интеллектуальной
деятельности, предусмотренными пунктом 74 настоящего Соглашения.

XI. Порядок осуществления Концедентом контроля за соблюдением Концессионером условий настоящего Соглашения

78. Права и обязанности Концедента осуществляются уполномоченными им органами в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Концедент уведомляет Концессионера об органах, уполномоченных осуществлять от его имени права и обязанности по настоящему Соглашению, в разумный срок до начала осуществления указанными органами возложенных на них полномочий по настоящему Соглашению.

79. Концедент осуществляет контроль за соблюдением Концессионером условий настоящего Соглашения, в том числе обязательств по осуществлению деятельности, указанной в пункте 1 настоящего Соглашения, обязательств по использованию (эксплуатации) объекта Соглашения в соответствии с целями, установленными настоящим Соглашением, сроков исполнения обязательств, указанных в разделе VIII настоящего Соглашения.

80. Концессионер обязан обеспечить представителям уполномоченных органов Концедента, осуществляющим контроль за исполнением Концессионером условий настоящего Соглашения, беспрепятственный доступ на объект Соглашения, а также к документации, относящейся к осуществлению деятельности, указанной в пункте 1 настоящего Соглашения.

81. Концедент имеет право запрашивать у Концессионера информацию об исполнении Концессионером обязательств по настоящему Соглашению. Порядок представления Концессионером и рассмотрения Концедентом указанной информации установлен в приложении N _____ к настоящему Соглашению.

82. Концедент не вправе вмешиваться в осуществление хозяйственной деятельности Концессионера.

83. Представители уполномоченных Концедентом органов не вправе разглашать сведения, отнесенные настоящим Соглашением к сведениям конфиденциального характера (приложение N _____ к настоящему Соглашению) или являющиеся коммерческой тайной.

84. При обнаружении Концедентом в ходе осуществления контроля за деятельностью Концессионера нарушений, которые могут существенно повлиять на соблюдение Концессионером условий настоящего Соглашения, Концедент обязан сообщить об этом Концессионеру в течение _____ календарных дней с даты обнаружения указанных нарушений.

85. Стороны обязаны в течение _____ календарных дней после наступления сроков исполнения обязательств, установленных пунктами _____ настоящего Соглашения, подписать документ об исполнении указанных обязательств.

86. Стороны обязаны своевременно предоставлять друг другу информацию, необходимую для исполнения обязанностей по настоящему Соглашению, и незамедлительно уведомлять друг друга о наступлении существенных событий, способных повлиять на надлежащее исполнение указанных обязанностей.

XII. Ответственность Сторон

87. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Соглашению Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Соглашением.

88. Концессионер несет ответственность перед Концедентом за допущенное при _____ (создании, создании и реконструкции, реконструкции

- указать нужное)

объекта Соглашения нарушение требований, установленных настоящим Соглашением, требований технических регламентов, проектной документации, иных обязательных требований к качеству объекта Соглашения.

89. В случае нарушения требований, указанных в пункте 88 настоящего Соглашения, Концедент обязан в течение _____

(количество

_____ с даты обнаружения

календарных дней, иной срок - указать нужное)

нарушения направить Концессионеру в письменной форме требование безвозмездно устранить обнаруженное нарушение с указанием пункта настоящего Соглашения и (или) документа, требования которых нарушены. При этом срок для устранения нарушения составляет _____.

(количество календарных дней, иной срок - указать нужное)

90. Концедент вправе потребовать от Концессионера возмещение причиненных Концеденту убытков, вызванных нарушением Концессионером требований, указанных в пункте 88 настоящего Соглашения, если эти нарушения не были устранены Концессионером в срок, определенный Концедентом в требовании об устранении нарушений, предусмотренном пунктом 89 настоящего Соглашения, или являются существенными.

91. Концессионер несет перед Концедентом ответственность за качество работ по _____

(созданию, созданию и реконструкции, реконструкции - указать нужное)

объекта Соглашения в течение 5 лет со дня передачи объекта Соглашения Концеденту.

92. Концедент имеет право на возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Концессионером обязательств по настоящему Соглашению, указанных в пунктах _____ настоящего Соглашения.

Концессионер имеет право на возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Концедентом обязательств по настоящему Соглашению, указанных в пунктах _____ настоящего Соглашения.

Возмещение указанных убытков производится в порядке, определенном в приложении N _____ к настоящему Соглашению.

93. Концессионер обязан уплатить Концеденту в соответствующий бюджет неустойку в виде _____ в случае

(штрафа, пеней, в ином виде -
указать нужное)

неисполнения или ненадлежащего исполнения Концессионером обязательств, установленных пунктами _____ настоящего Соглашения, в том числе в случае нарушения сроков исполнения обязательств, указанных в разделе VIII настоящего Соглашения, в размере _____.

94. Концедент обязан уплатить Концессионеру неустойку в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Концедентом обязательств, установленных пунктами _____ настоящего Соглашения, в том числе в случае нарушения сроков исполнения указанных обязательств, в размере _____.

95. Концессионер обязан обеспечить исполнение обязательств, установленных пунктами _____ настоящего Соглашения, в том числе по страхованию риска утраты (гибели) или повреждения объекта Соглашения, в следующих формах: _____

(указываются

_____ в соответствии с решением Концедента о заключении настоящего Соглашения)

в размере _____.

(указывается в соответствии с решением Концедента о заключении настоящего Соглашения)

96. Сторона вправе не приступать к исполнению своих обязанностей по настоящему Соглашению или приостановить их исполнение с уведомлением другой Стороны в случае, когда нарушение другой Стороной своих обязанностей по настоящему Соглашению препятствует исполнению указанных обязанностей.

XIII. Порядок взаимодействия Сторон при наступлении обстоятельств непреодолимой силы

97. Сторона, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом свои обязательства по настоящему Соглашению, несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Соглашением, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств по настоящему Соглашению оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

98. Сторона, нарушившая условия настоящего Соглашения в результате наступления обстоятельств непреодолимой силы, обязана:

а) в письменной форме уведомить другую Сторону о наступлении указанных обстоятельств не позднее _____ календарных дней с даты их наступления и представить необходимые документальные подтверждения;

б) в письменной форме уведомить другую Сторону о возобновлении исполнения своих обязательств по настоящему Соглашению.

99. Стороны обязаны предпринять все разумные меры для устранения последствий, причиненных наступлением обстоятельств непреодолимой силы, послуживших препятствием к исполнению или надлежащему исполнению обязательств по настоящему Соглашению, а также до устранения этих последствий предпринять в течение _____ следующие меры, направленные на обеспечение

(указать срок)

надлежащего осуществления Концессионером деятельности, указанной в пункте 1 настоящего Соглашения: _____.

(указать конкретные действия)

XIV. Изменение Соглашения

100. Настоящее Соглашение может быть изменено по согласию Сторон. Изменение настоящего Соглашения осуществляется в письменной форме.

101. Основанием для изменения условий настоящего Соглашения является существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Соглашения, включая невозможность обеспечения условий и порядка компенсации расходов Концессионера по предоставленным им потребителям льготам, установленным федеральными законами, законами субъекта Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, в том числе по льготам по оплате товаров, работ и услуг.

102. В настоящее Соглашение вносятся изменения по согласию Сторон в случае установления законодательством Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления норм, ухудшающих положение Концессионера таким образом, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении настоящего Соглашения, за исключением случая, когда указанные нормы были установлены путем внесения изменений в технический регламент, иной нормативный правовой акт Российской Федерации, регулирующий отношения по охране недр, окружающей среды, здоровья граждан, и Концессионер при осуществлении деятельности, указанной в пункте 1 настоящего Соглашения, не предоставляет потребителям _____

(наименование товаров, работ и услуг -

указать нужное)

по регулируемым ценам и (или) с учетом регулируемых надбавок к ценам.

103. Условия настоящего Соглашения, определенные на основании конкурсного предложения Концессионера, подлежат изменению только в случае, если в течение срока действия настоящего Соглашения законодательством Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления устанавливаются нормы, ухудшающие положение Концессионера таким образом, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении настоящего Соглашения.

104. В целях внесения изменений в условия настоящего Соглашения одна из Сторон направляет другой Стороне соответствующее предложение с обоснованием предлагаемых изменений.

Эта другая Сторона в течение _____ календарных дней с даты получения указанного предложения рассматривает его и принимает решение о согласии или об отказе внести изменения в условия настоящего Соглашения.

105. Настоящее Соглашение может быть изменено по требованию одной из Сторон по решению суда по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации.

106. Концессионер имеет право передавать с согласия Концедента третьим лицам свои права и обязанности по настоящему Соглашению с момента ввода в эксплуатацию объекта Соглашения путем уступки требования или перевода долга по настоящему Соглашению.

XV. Прекращение Соглашения

107. Настоящее Соглашение прекращается:

а) по истечении срока действия;

б) по соглашению Сторон;

в) на основании судебного решения о его досрочном расторжении.

108. Настоящее Соглашение может быть расторгнуто досрочно на основании решения суда по требованию одной из Сторон в случае существенного нарушения другой Стороной условий настоящего Соглашения, существенного изменения обстоятельств, из которых Стороны исходили при его заключении, а также по иным основаниям, предусмотренным федеральными законами.

109. К существенным нарушениям Концессионером условий настоящего Соглашения относятся:

а) нарушение установленных пунктами _____ настоящего Соглашения сроков _____

(создания, создания и реконструкции,
реконструкции - указать нужное)

объекта Соглашения;

б) нарушение сроков исполнения обязательств, установленных пунктами _____ настоящего Соглашения, более чем на _____ календарных дней;

(указать по каждому пункту)

в) использование (эксплуатация) объекта Соглашения в целях, не установленных настоящим Соглашением;

г) нарушение установленных настоящим Соглашением порядка распоряжения объектом Соглашения, порядка использования (эксплуатации) объекта Соглашения;

д) неисполнение или ненадлежащее исполнение Концессионером обязательств, указанных в разделе VII настоящего Соглашения, в том числе прекращение или приостановление Концессионером соответствующей деятельности без согласия Концедента;

е) неисполнение или ненадлежащее исполнение Концессионером обязательств по предоставлению потребителям _____

(наименование)

_____,
товаров, работ и услуг - указать нужное)
в том числе несоответствие их качества требованиям, установленным
законодательством Российской Федерации и настоящим Соглашением;
ж) неисполнение или ненадлежащее исполнение Концессионером
обязательств, указанных в пунктах _____ настоящего Соглашения.

110. К существенным нарушениям Концедентом условий настоящего
Соглашения относятся неисполнение или ненадлежащее исполнение
Концедентом обязательств, установленных пунктами _____ настоящего
Соглашения.

XVI. Разрешение споров

111. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между
Сторонами по настоящему Соглашению или в связи с ним, разрешаются
путем переговоров.

112. В случае недостижения согласия в результате проведенных
переговоров Сторона, заявляющая о существовании спора или
разногласий по настоящему Соглашению, направляет другой Стороне
письменную претензию, ответ на которую должен быть представлен
заявителю в течение _____ календарных дней с даты ее
получения.

В случае если ответ не представлен в указанный срок, претензия
считается принятой.

113. В случае недостижения Сторонами согласия споры, возникшие
между Сторонами, разрешаются в соответствии с законодательством
Российской Федерации.

XVII. Размещение информации

114. Настоящее Соглашение, за исключением сведений,
составляющих государственную и коммерческую тайну, подлежит
размещению (опубликованию) на (в) _____
(наименование официального сайта

Концедента в сети Интернет, наименование печатного средства
массовой информации - указать нужное)

XVIII. Заключительные положения

115. Сторона, изменившая свое местонахождение и (или)
реквизиты, обязана сообщить об этом другой Стороне в течение _____
календарных дней с даты данного изменения.

116. Настоящее Соглашение составлено на русском языке в _____
подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из них
_____ экземпляров для Концедента и _____ экземпляров
для Концессионера.

117. Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему
Соглашению, как заключенные при подписании настоящего Соглашения,
так и после вступления в силу настоящего Соглашения, являются его
неотъемлемой частью. Указанные приложения и дополнительные
соглашения подписываются уполномоченными представителями Сторон.

XIX. Адреса и реквизиты Сторон

Концедент

Концессионер

Подписи Сторон

От Концедента

От Концессионера

**Типовая документация для реализации механизма ЧГП, связанного со
строительством зданий (сооружений) для нужд ОУ**

**Форма 3 – Инвестиционный договор в отношении находящихся
в государственной или муниципальной собственности объектов недвижимого
имущества**

**ТИПОВАЯ ФОРМА
инвестиционного договора⁵⁸**

г. _____
"___" _____ 200_ г.

_____ в лице _____, действующего на основании _____, протокола заседания конкурсной комиссии от «__» _____ 200_ г. №___/правового акта субъекта РФ (муниципального образования) от «__» _____ 200_ г. №_____, с одной стороны, именуемый в дальнейшем Администрация, и _____ в лице _____, действующего на основании _____ (документы, подтверждающие полномочия действовать от имени юридического лица), с другой стороны, именуемый в дальнейшем Инвестором проекта, именуемые совместно Сторонами, на основании результатов аукциона на право заключения Инвестиционного договора (далее - Договор) (протокол N _____ от "___" _____ г., _____ (наименование организатора торгов) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. Основные термины

1.1. Инвестиционный договор - договор, устанавливающий права и обязанности лиц в связи с осуществлением ими деятельности по инвестированию внебюджетных средств для строительства, реконструкции, реставрации недвижимого имущества независимо от наименования договора (инвестиционный договор, договор об инвестировании, договор (контракт) на реализацию инвестиционного проекта, договор участия в долевом строительстве, договор простого товарищества (договор о совместной деятельности), договор на строительство, реконструкцию, реставрацию объекта недвижимого имущества и т.д.);

1.2. Инициатор проекта - государственное или муниципальное образовательное учреждение, для нужд которого строится, реконструируется, реставрируется недвижимое имущество;

1.3. Инвестор проекта - физическое или юридическое лицо, победившее на аукционе, заключившее инвестиционный договор и обеспечивающее финансирование (софинансирование) инвестиционного проекта за счет собственных средств, привлечения финансовых ресурсов соинвесторов либо заемных средств.

Статья 2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является реализация Инвестиционного проекта по строительству (реконструкции, реставрации) объекта недвижимого имущества, создаваемого в результате реализации Инвестиционного проекта, характеристики которого указаны в пункте 1.2 настоящего Договора.

2.2. Характеристики объекта, создаваемого в результате реализации Инвестиционного проекта (далее - Результат реализации проекта) <*>:

<*> В случае, если Инвестиционным проектом предусматривается строительство (реконструкция, реставрация) нескольких объектов недвижимого имущества, то каждый Результат реализации проекта описывается в отдельном пункте настоящей статьи.

наименование: _____;
адрес: _____;

⁵⁸ Предназначена для ОУ, не являющихся федеральными. Разработано на основе типовой формы инвестиционного договора в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности (утверждена Приказом Минэкономразвития России от 06.03.2008 г. №61).

целевое назначение: _____;
планируемая общая (жилая) площадь _____;
этажность _____;
иные технические характеристики: _____;
_____.

Статья 3. Характеристики объекта недвижимого имущества <*>

<*> В случае, если Инвестиционным проектом предусматривается вовлечение в инвестиционный процесс нескольких объектов недвижимости, в том числе земельных участков, каждый объект и земельный участок описывается в отдельном пункте настоящей статьи.

3.1. Характеристики объекта недвижимого имущества, вовлекаемого в инвестиционный процесс (согласно документам государственного кадастрового учета недвижимого имущества с указанием их реквизитов):

адрес: _____;
общая площадь (длина, площадь застройки - для объекта незавершенного строительства, иное) _____;

этажность (иные особенности конструкции) _____;

находится _____ (лицо) на праве _____ (вид права);

дата и номер государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав: _____;

существующие обременения (ограничения) права _____ (вид, содержание, реквизиты документов, в том числе данные о государственной регистрации обременений (ограничений));

кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости _____;

описание местоположения объекта на земельном участке _____;

назначение: _____;

балансовая стоимость _____ рублей на дату _____;

охранное обязательство _____ номер _____ дата выдачи _____ срок действия _____ (для объекта культурного наследия);

иные уникальные характеристики _____.

3.2. Характеристики земельного участка, на котором осуществляется реализация Инвестиционного проекта (по строительству, реконструкции, реставрации) (согласно документам государственного кадастрового учета недвижимого имущества с указанием их реквизитов):

адрес (местоположение): _____;

площадь: _____;

предоставлен _____ (лицо) на праве _____ (вид права);

дата и номер государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав: _____;

существующие обременения (ограничения) права _____ (вид, содержание, реквизиты документов, в том числе данные о государственной регистрации обременений (ограничений));

кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости _____;

категория: _____;

вид разрешенного использования: _____;

кадастровая стоимость _____;

иные уникальные характеристики _____.

3.3. Рыночная стоимость имущества, указанного в пункте _____ Договора в соответствии с отчетом об оценке, произведенной _____, составляет _____ рублей.

Рыночная стоимость права на заключение настоящего Договора в соответствии с отчетом об оценке, произведенной _____, составляет _____ рублей.

Статья 4. Срок действия Договора

4.1. Договор вступает в силу после подписания Сторонами.

4.2. Договор заключается на срок реализации Инвестиционного проекта, определенный Графиком реализации инвестиционного проекта по укрупненным видам работ в соответствии со строительными нормами и правилами, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (приложение N 1).

Статья 5. Условия использования земельного участка

в период реализации и после завершения Договора

5.1. В период реализации Инвестиционного проекта земельный участок находится в собственности _____ (наименование субъекта РФ, муниципального образования) и предоставляется (используется) _____ на праве _____ (вид права) (на основании договора аренды (указать реквизиты)).

5.2. После реализации Инвестиционного проекта и государственной регистрации права на Результат реализации проекта Стороны оформляют права на земельный участок в порядке и на условиях, определенных действующим земельным законодательством Российской Федерации.

Статья 6. Объем имущественных прав Сторон Договора на результаты реализации Инвестиционного проекта

6.1. Результат реализации проекта распределяется между Сторонами следующим образом:

Администрация приобретает в собственность _____ (количественные и качественные характеристики Результата реализации проекта) <*>, что в процентном отношении должно составлять не менее _____ процентов от общей площади Результата реализации проекта).

<*> Дается полное описание зданий, строений, сооружений, которые будут построены (реконструированы, отреставрированы) в результате реализации Инвестиционного проекта, и земельных участков, на которых они расположены.

6.2. Инвестор проекта:

- приобретает в собственность _____ (количественные и качественные характеристики Результата реализации проекта) <*>, что в процентном отношении должно составлять не менее _____ процентов от общей площади Результата реализации проекта;

<*> Дается полное описание зданий, строений, сооружений, которые будут построены (реконструированы, отреставрированы) в результате реализации Инвестиционного проекта, и земельных участков, на которых они расположены.

- использует на условиях долгосрочной аренды (на срок до 49 лет) _____ (количественные и качественные характеристики Результата реализации проекта) сроком _____ по ставке арендной платы за пользование _____, определяемой по результатам независимой оценки <*>.

<*> Включается в случае, если Инвестору проекта передаются в долгосрочную аренду помещения в объекте, являющемся Результатом реализации проекта.

6.3. Инициатор проекта

- приобретает в оперативное управление: _____ (количественные и качественные характеристики Результата реализации проекта) <*>, что в процентном отношении должно составлять не менее _____ процентов от общей площади Результата реализации проекта).

<*> Дается полное описание зданий, строений, сооружений, которые будут построены (реконструированы, отреставрированы) в результате реализации Инвестиционного проекта, и земельных участков, на которых они расположены.

6.3. Увеличение размера капитальных вложений Инвестора проекта в рамках настоящего Договора не является основанием для уменьшения объема имущественных прав Администрации и Инициатора проекта.

6.4. После завершения реализации Инвестиционного проекта (этапов реализации Инвестиционного проекта) распределение имущественных прав Сторон на Результат реализации проекта уточняется по результатам кадастрового учета объекта(-ов), осуществленного после получения разрешения на ввод объекта (здания, строения, сооружения) в эксплуатацию. Результаты распределения оформляются Актом реализации инвестиционного договора, подписываемым Сторонами.

6.5. Если проектной документацией предусмотрен поэтапный ввод создаваемых в ходе реализации Инвестиционного проекта объектов капитального строительства в эксплуатацию по выполнению отдельного этапа, предусмотренного Графиком реализации инвестиционного проекта по укрупненным видам работ в соответствии со строительными нормами и правилами (приложение N 1), Стороны оформляют распределение имущественных прав Актом реализации этапа инвестиционного договора в соответствии с положениями пунктов 5.1 - 5.4 настоящего Договора.

6.6. Оформление имущественных прав Сторон осуществляется после выполнения Сторонами обязательств по Договору и получения разрешения на ввод объекта (здания, строения, сооружения) в

эксплуатацию на основании Акта реализации инвестиционного договора (этапа инвестиционного договора) в порядке и сроки, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Статья 7. График реализации инвестиционного проекта
по укрупненным видам работ в соответствии со строительными
нормами и правилами

Порядок и сроки выполнения работ по реализации Инвестиционного проекта определены в Графике реализации инвестиционного проекта по укрупненным видам работ в соответствии со строительными нормами и правилами (приложение N 1).

Статья 8. Суммарный объем капитальных вложений,
необходимых для реализации Инвестиционного проекта

Суммарный объем капитальных вложений, необходимых для реализации Инвестиционного проекта, составляет _____ рублей (сумма прописью), в том числе:
_____ рублей (сумма прописью) (указывается общий размер рыночной стоимости находящихся в собственности _____ (наименование субъекта РФ, муниципального образования) объектов недвижимого имущества, вовлекаемых в инвестиционный процесс);
_____ рублей (сумма прописью) (указывается объем иных капитальных вложений Инициатора проекта);
_____ рублей (сумма прописью) (указывается объем капитальных вложений Инвестора проекта).

Статья 9. График финансирования инвестиционного проекта

9.1. Порядок и сроки перечисления денежных средств, направляемых на финансирование работ в рамках реализации Инвестиционного проекта, определены Графиком финансирования инвестиционного проекта, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (приложение N 2).

9.2. Риск увеличения объема капитальных вложений сверх объема, указанного в статье 7 настоящего Договора, принимает на себя Инвестор проекта.

Статья 10. Порядок и сроки перечисления Инвестором
проекта денежных средств, общий объем которых определяется
по результатам аукциона

10.1. Стоимость права на заключение Договора, уплачиваемая Инвестором проекта по итогам проведенного аукциона за право заключения настоящего Договора в соответствии с протоколом о результатах аукциона N _____ от _____ г., составляет _____ рублей.

10.2. Указанные в пункте 9.1 настоящей статьи денежные средства уплачены Инвестором проекта в полном объеме, что подтверждается _____.

Статья 11. Банковские гарантии, предоставляемые Инвестором
проекта перед заключением Договора

Надлежащее исполнение обязательств Инвестором проекта по настоящему Договору, и предусмотренных Графиком финансирования инвестиционного проекта (приложение N 2), перед Администрацией обеспечивается банковской гарантией N _____ от _____ г., выданной _____ (наименование банка полностью с указанием организационно-правовой формы) на сумму (прописью) _____ рублей сроком до _____ г.

Указанная банковская гарантия передана Инвестором проекта Администрации при подписании настоящего Договора. Копия банковской гарантии является приложением к Договору (приложение N 3).

Статья 12. Охранные обязательства, если предмет Договора
является объект культурного наследия <*>

<*> В случае, если объект культурного наследия не является предметом Договора, Инициатор проекта представляет справку о непринадлежности вовлекаемого в инвестиционный процесс объекта недвижимости к объектам культурного наследия.

12.1. Каждая из Сторон обязуется в ходе реализации Инвестиционного

_____.
(номер, дата выдачи и срок действия Охранного обязательства)

12.2. После реализации Инвестиционного проекта каждая из Сторон самостоятельно обращается за оформлением охранного обязательства на приобретенный объект культурного наследия.

Статья 13. Требования к порядку привлечения строительных организаций

13.1. Инвестор проекта привлекает на договорной основе строительные организации для осуществления функций заказчика, проектировщика, генподрядчика, иных функций в соответствии с требованиями стандартов в области строительства, архитектуры и градостроительства.

13.2. Порядок привлечения подрядных организаций:

- _____ (для каждой функции указать право Инвестора проекта привлечь указанные организации на конкурсной (бесконкурсной) основе либо осуществить функции самостоятельно).

13.3. Привлекаемые подрядные организации должны соответствовать следующим критериям (квалификация, опыт работы, наличие лицензии и др.): _____.

Статья 14. Права и обязанности Сторон <*>

<*> Иные права и обязанности Сторон могут быть установлены дополнительными соглашениями к Договору в соответствии с функциями, осуществляемыми Инвестором проекта и Инициатором проекта.

14.1. Администрация обязуется:

14.1.1. Предоставить Инвестору проекта в целях реализации Инвестиционного проекта объект недвижимого имущества для осуществления _____ (строительства, реконструкции, реставрации).

14.1.2. Передать Инвестору проекта проектную и иную имеющуюся у него документацию, необходимую для осуществления финансирования и строительства (реконструкции, реставрации).

14.1.3. Обеспечить доступ Инвестора проекта на земельный участок, указанный в пункте 2.2 настоящего Договора.

14.1.4. Не осуществлять передачу объекта недвижимости в аренду третьим лицам или иным образом обременять права на объект.

14.1.5. Информировать письменно Инвестора проекта о заключении им договоров с третьими лицами, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору.

14.1.6. <*> Заключить договор аренды с Инвестором проекта в течение 6 месяцев (или иного срока по соглашению Сторон) с момента реализации настоящего Договора и государственной регистрации права Инициатора проекта на следующих условиях:

<*> Включается в случае, если абзацем третьим пункта 5.2 предусмотрена передача Инвестору проекта в долгосрочную аренду помещений в объекте, являющемся Результатом реализации проекта.

объект аренды: _____;

срок аренды: _____;

порядок определения арендной платы: _____.

14.2. Администрация имеет право осуществлять проверку и контроль реализации Инвестиционного проекта.

14.3. Инвестор проекта обязуется:

14.3.1. Обеспечить финансирование Инвестиционного проекта в полном объеме в соответствии с условиями настоящего Договора.

14.3.2. Информировать письменно Инициатора проекта о заключении им договоров с третьими лицами, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору.

14.3.3. Уступать свои права по договору третьему лицу только с согласия Администрации.

14.4. Инвестор проекта имеет право осуществлять проверку и контроль реализации Инвестиционного проекта.

14.5. Стороны обязуются:

- совместно принимать участие в работе по приемке построенного (реконструированного, реставрированного) объекта недвижимого имущества, созданного в результате реализации Инвестиционного проекта;

- по письменной просьбе одной из Сторон предоставлять запросившей Стороне копии имеющихся документов, необходимых для реализации настоящего Договора;

- выполнить в полном объеме иные свои обязательства, предусмотренные условиями настоящего Договора;
- ежемесячно до 5 числа месяца, следующего за отчетным периодом, предоставлять в Администрацию Отчет об исполнении договора;
- подписать Акт реализации инвестиционного договора (этапа реализации инвестиционного договора) в срок _____ (указать дату) после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, являющегося Результатом реализации проекта, и постановки его на кадастровый учет.

Статья 15. Ответственность Сторон за неисполнение условий Договора

15.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, в том числе нарушения сроков выполнения работ или финансирования работ, предусмотренных Графиком реализации инвестиционного проекта по укрупненным видам работ в соответствии со строительными нормами и правилами и (или) Графиком финансирования работ на срок более 30 календарных дней, виновная Сторона выплачивает другой Стороне пеню в размере 0,1% от суммы просроченных платежей (невыполненных работ) за каждый день просрочки, но не более 5% от суммы просроченной задолженности (стоимости невыполненных работ).

15.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору, возмещает другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в части, не покрытой неустойкой, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы или вины другой Стороны.

15.3. Ни одна из Сторон не несет ответственности за полное или частичное невыполнение обязанностей, если невыполнение является следствием таких обстоятельств, как наводнение, пожар, землетрясение и другие явления природы, война, военные действия, блокада и других обстоятельств, находящихся вне контроля Сторон и возникших после заключения Договора, при условии, что возникшее обстоятельство отнесено действующим законодательством Российской Федерации к обстоятельствам непреодолимой силы.

15.4. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения своих обязательств, обязана в письменной форме известить другую Сторону о возникновении и о предполагаемом сроке действия вышеуказанных обстоятельств в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента их наступления и прекращения. Подобное уведомление должно содержать сведения о возникновении обстоятельств непреодолимой силы, их характере, их последствиях. В случае ненаправления или несвоевременного направления уведомления о возникновении обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на возникновение таких обстоятельств, обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств.

15.5. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы будут длиться более двух месяцев, то Стороны должны совместно обсудить меры, которые необходимо принять, при необходимости внести изменения в настоящий Договор. Срок выполнения обязательств по Договору продлевается на время действия обстоятельств непреодолимой силы.

Статья 16. Изменение и расторжение Договора

16.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения оформляются в письменном виде дополнительным соглашением, подписываемым Сторонами и являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

16.2. Настоящий Договор расторгается:

- по соглашению Сторон;
- по решению Суда по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

16.3. Сторона, решившая досрочно расторгнуть настоящий Договор, обязана направить другой Стороне письменное предложение о расторжении Договора по соглашению Сторон с указанием оснований для расторжения.

16.4. При досрочном расторжении Договора по соглашению Сторон составляется акт о взаиморасчетах, подписываемый Сторонами.

Статья 17. Разрешение споров

Спорные вопросы, возникающие в ходе выполнения настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров, а при недостижении согласия - в судебном порядке.

Статья 18. Заключительные положения

18.1. Информация о финансовом положении Сторон считается конфиденциальной и не подлежит разглашению без письменного разрешения Сторон.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

18.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны в течение 10 дней известить друг друга путем направления письменных уведомлений заказным письмом с уведомлением о вручении с момента наступления таких изменений. Действия Сторон, совершенные по старым адресам и счетам, до получения уведомлений об их изменениях, засчитываются во исполнение обязательств.

18.3. Настоящий Договор составлен на ___ листах в _____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному из которых передаются Администрации и Инвестору проекта.

Статья 19. Реквизиты и адреса Сторон

Администрация:

Инвестор проекта:

От Администрации:

От Инвестора проекта:

Ф.И.О.

Ф.И.О.

(подпись)

(подпись)

место для печати

место для печати

I. ПЕРЕЧЕНЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПРИЛОЖЕНИЙ:

График реализации инвестиционного проекта по укрупненным видам работ в соответствии со строительными нормами и правилами (приложение N 1).

График финансирования инвестиционного проекта (приложение N 2).

Копия банковской гарантии (приложение N 3).

Акт реализации инвестиционного договора (приложение N 4 <*>).

<*> Оформляется по форме, разработанной Сторонами Договора.

Приложение N 1 <*>

График реализации инвестиционного проекта по укрупненным видам работ в соответствии со строительными нормами и правилами			
N п/п	наименование этапа работ (содержание работ этапа)	срок выполнения работ (дата начала/окончания)	стоимость выполнения работ, тыс. рублей
1.			

Администрация:

Инвестор проекта:

От Администрации:

От Инвестора проекта:

Ф.И.О.

Ф.И.О.

(подпись)

(подпись)

место для печати

место для печати

<*> График может содержать наименование этапов для каждой очереди.

График финансирования Инвестиционного проекта					
N п/п	наименование работ (содержание работ этапа)	срок выполнения работ	перечисление денежных средств (капитальных вложений) на финансирование работ		
			сторона по Договору	срок перечисления (дата)	общая сумма, тыс. рублей
1.					

Администрация:

Инвестор проекта:

От Администрации:

От Инвестора проекта:

_____ Ф.И.О.

_____ Ф.И.О.

(подпись)

(подпись)

место для печати

место для печати

Примерная форма

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНТРАКТ⁵⁹

Настоящий Контракт заключен в городе _____ «__» _____ 200__ г. между _____ в лице _____, действующего на основании _____, протокола заседания конкурсной комиссии от «__» _____ 200__ года № _____ / правового акта субъекта РФ (муниципального образования) от «__» _____ 200__ года № _____, на основании которых заключается настоящий Контракт, с одной стороны, и _____ в лице _____, действующего на основании Устава/указать иной документ, подтверждающий полномочия лица, с другой стороны, именуемыми в дальнейшем соответственно «Администрация» и «Инвестор» или «Стороны»..

Статья 1. Термины и их толкование

1.1. **Инвестиционный проект** - совокупность мероприятий по организации инвестиционной деятельности и строительства инвестиционного объекта, включающих обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления инвестиций в инвестиционный объект, разработку в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами) необходимой проектно-сметной документации, производство строительных работ и ввод в эксплуатацию инвестиционного объекта.

1.2. **Инвестиционный объект** - совокупность пусковых комплексов, подлежащих возведению в рамках реализации инвестиционного проекта.

1.3. **Пусковой комплекс** - жилой дом, встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилом доме, гараж-стоянка, объекты инженерно-коммунального назначения, объекты благоустройства (детские игровые площадки, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки), входящие в состав инвестиционного объекта, законченные строительством и предъявленные приемочной комиссии в соответствии с проектно-сметной документацией, утвержденной и согласованной в установленном порядке.

1.4. **Инвестиционная деятельность** - вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

1.5. **Банковская гарантия** - оформленное в установленном порядке письменное обязательство гаранта (банка или иной кредитной организации) уплатить Администрации в бюджет денежные средства в качестве погашения задолженности Инвестора по финансированию создания (строительства, реконструкции) объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры при инвестировании в строительство (реконструкцию, реновацию) объекта (объектов) недвижимости в размере, определенном настоящим Контрактом и действующем до оформления акта о результатах реализации Инвестиционного контракта.

⁵⁹ Типовая форма инвестиционного контракта разработана на основе практики г. Москвы и других регионов.

1.6. **Результаты инвестиционной деятельности** - имущественные права на доли площадей объекта (-ов), возникающие у Администрации и Инвестора в результате исполнения обязательств по инвестированию проектирования и строительства инвестиционного объекта.

1.7. **Инвестор (соинвестор)** - юридическое или физическое лицо, которое осуществляет капитальные вложения с использованием собственных и (или) привлеченных средств на реализацию инвестиционного проекта в объеме, предусмотренном настоящим Контрактом.

1.8. **Правовой акт** - акт органа или должностного лица исполнительной власти субъекта РФ или муниципального образования, который в соответствии с действующим порядком является достаточным основанием для реализации тех или иных мероприятий в рамках инвестиционного проекта.

1.9. **Строительная площадка** - свободный земельный участок либо земельный участок с расположенными на нем зданиями, строениями, сооружениями, предоставляемый Инвестору в аренду на период проектирования и строительства (реконструкции, реновации) инвестиционного объекта.

1.10. **Общая площадь инвестиционного объекта** - сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения) всех этажей (в том числе технического, подвального и чердачного), измеряемая по внутренним поверхностям стен, в том числе общая жилая и нежилая площади объекта.

1.11. **Общая нежилая площадь объекта** - общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь полезная, площадь общего пользования (лестничные клетки, площадки, лифты и т.п.), площадь помещений инженерного назначения, площади встроенно-пристроенных гаражей-стоянок, подвальных помещений, чердаков, площади встроенно-пристроенных помещений.

1.12. **Предварительный протокол распределения площади объекта** - документ, закрепляющий на основании данных проектно-сметной документации за Администрацией и Инвестором доли полезной нежилой площади, имущественные права на которые возникнут у Администрации и Инвестора в результате инвестиционной деятельности.

1.13. **Акт о частичной реализации Инвестиционного контракта** - документ, подтверждающий исполнение обязательств Администрации и Инвестора по реализации инвестиционного проекта в части конкретного пускового комплекса.

1.14. **Акт о результатах реализации Инвестиционного контракта** – итоговый документ, подтверждающий исполнение Сторонами обязательств по настоящему Контракту.

Статья 2. Предмет Контракта

2.1. Предметом настоящего Контракта является реализация инвестиционного проекта строительства (реконструкции, модернизации) на строительной площадке по адресу:

_____,
с ориентировочным объемом инвестиций _____ (сумму указать прописью) рублей.

2.2. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор обязуется за счет собственных и/или привлеченных средств произвести строительство (реконструкцию, модернизацию) инвестиционного объекта, расположенного по адресу:

_____,
размер общей площади инвестиционного объекта составляет _____ кв. м, в том общей жилой площади _____ кв. м, в том числе общей нежилой площади объекта _____ кв.м, площадь подземного гаража-стоянки на _____ машиномест, дополнительные характеристики:

_____,
дата ввода в эксплуатацию _____.

2.3. На момент заключения Контракта объект свободен (не свободен) от текущих имущественных обязательств и подлежит (не подлежит) освобождению от: арендаторов (указываются названия арендаторов и пользователей (хозяйственное ведение, оперативное управление, безвозмездное пользование, занимаемая площадь, правовые основания). Условия освобождения строительной площадки Сторонами Контракта

2.4. Проектирование и строительство магистральных сетей и сооружений, обеспечивающих реконструкцию объекта (п. 1), а также порядок финансирования указанных работ осуществляются Инвестором/Администрацией.

Статья 3. Имущественные права Сторон

3.1. На основании результатов конкурса (правового акта субъекта РФ/муниципального образования) соотношение раздела недвижимого имущества по итогам реализации Контракта, за исключение:

Общей площади помещений _____ кв.м., занимаемых на праве собственности (свидетельство о внесении в реестр № _____), устанавливается между Сторонами в пропорции: по объекту _____, адрес:

В собственность Администрации в лице уполномоченного органа _____:
- _____ % общей жилой/нежилой площади, исключая площади помещений, неразрывно связанных с системами жизнеобеспечения объекта (лестничные клетки, лифтовые шахты, технические этажи, техподполья, электрощитовые);
- _____ % общей площади построенных или реконструированных объектов инженерного и коммунального назначения.

В собственность Инвестора:
- _____ % общей жилой/нежилой площади, площадей машиномест и общего пользования гаража-стоянки, а также сервисных служб без изменения функционального назначения при условии перечисления в бюджет _____ на счет _____ денежных средств в качестве компенсации за инженерную, транспортную и социальную инфраструктуру в размере _____ в сроки, предусмотренные графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью настоящего Инвестиционного контракта.

3.2. Оформление имущественных прав Сторон по результатам реализации инвестиционного проекта с учетом всех дополнительных соглашений к Контракту производится в установленном порядке после сдачи объекта в эксплуатацию и выполнения обязательств по Контракту и приложений к нему на основании акта о результатах реализации инвестиционного проекта согласно условиям Контракта.

3.3. При завершении строительства объекта и вводе его в эксплуатацию раздел недвижимого имущества на инвестиционном объекте (возведенные здания и сооружения, исключая право пользования земельным участком, которое будет установлено и оформлено после государственной регистрации права (доли в праве) на здание каждому соинвестору) уточняется по экспликациям и техническим паспортам _____, которые изготавливаются по заявке Инвестора на основании утвержденной проектно-сметной документации и натурных обмеров _____ и согласовываются Сторонами. Принятое решение оформляется актом о частичной реализации Инвестиционного контракта.

3.4. Права аренды на земельный(е) участок(ки) определяются на условиях договора аренды в установленном порядке на период проектирования и строительства.

Статья 4. Сроки и содержание этапов

4.1. Первый этап. Содержание работ этапа:

4.1.1. Оформление банковской гарантии или подтверждение наличия собственных средств.

4.1.2. Оплата Инвестором участия в финансировании создания (строительства, реконструкции) объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры в соответствии с п. 3.1 настоящего Контракта.

4.1.3. Оформление в месячный срок после подписания Контракта договоров аренды земельного участка в установленном порядке при условии предоставления банковской гарантии или подтверждения наличия собственных средств..

Договор аренды земельного участка оформляется на Инвестора.

4.1.4. Подготовка строительной площадки.

4.1.5. Разработка, согласование и утверждение в установленном порядке предпроектной и проектно-сметной документации.

4.1.6. Подписание Сторонами протокола предварительного распределения площадей.

4.1.7. Заключение Инвестором договора страхования ответственности.

4.1.8. Получение разрешения на производство строительных работ. Начало этапа - дата подписания настоящего Контракта.

Окончание этапа - дата оформления разрешения на производство строительных работ.

Продолжительность этапа - не более _____ месяцев с даты подписания Контракта Сторонами.

4.2. Второй этап.

Содержание работ этапа: производство строительных и иных работ, необходимых для ввода объекта в эксплуатацию.

Начало этапа - получение разрешения на производство строительных работ.

Окончание этапа - дата утверждения акта приемочной комиссией по приемке объектов в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 2.2 Контракта и не превышающего нормативных сроков строительства, предусмотренных СНиП и утвержденных согласованным графиком производства строительных работ.

Продолжительность этапа - не более _____ месяцев с даты подписания Контракта Сторонами.

4.3. Третий этап. Содержание работ этапа:

4.3.1. Завершение расчетов и урегулирование претензий.

4.3.2. Подписание Сторонами акта о результатах частичной реализации инвестиционного проекта.

4.3.3. Переоформление договора аренды земельного участка в части возврата Администрации земельного(ых) участка (участков), отведенного(ых) Инвестору для организации строительных работ на объекте.

4.3.4. Подписание Сторонами акта о результатах реализации Инвестиционного контракта происходит одновременно с подписанием акта о результатах частичной реализации Инвестиционного контракта в части последнего из введенных пусковых комплексов.

4.3.5. Оформление имущественных прав Сторон по Контракту.

Начало этапа - дата утверждения акта приемочной комиссии по приемке объектов в эксплуатацию.

Окончание этапа и Контракта в целом - подписание Сторонами акта о результатах реализации Инвестиционного контракта.

Продолжительность этапа - не более 2 месяцев.

4.4. Изменения сроков возможны только по согласованию Сторон.

Статья 5. Обязанности Сторон

5.1. Администрация обязуется:

5.1.1. В течение 30 дней с момента подписания Контракта подписать протокол о разграничении ответственности Сторон по инженерному обеспечению Контракта.

5.1.2. В месячный срок оформить с Инвестором договор краткосрочной аренды земельного участка при условии предоставления Инвестором банковской гарантии или подтверждения наличия собственных средств.

5.1.3. Оказывать Инвестору необходимое содействие в обеспечении на момент ввода объекта в эксплуатацию необходимыми мощностями энергоносителей в сетях, к которым будет произведено подключение объектов, в соответствии с заключенным протоколом разграничения ответственности Сторон по инженерному обеспечению Контракта.

5.1.4. Оказывать Инвестору необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Администрации, в том числе обеспечивать подготовку и принятие распорядительных документов, необходимых для реализации инвестиционного проекта.

5.1.5. После ввода объекта в эксплуатацию и выполнения всех обязательств Сторон по осуществлению инвестиционного проекта обеспечить оформление в установленном порядке акта о результатах реализации инвестиционного проекта при условии представления Инвестором необходимого пакета документов.

5.1.6. После оформления имущественных прав на объект строительства (реконструкции, реновации) оформить Инвестору земельно-правовые отношения в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством и условиями Контракта.

В случае несоблюдения Администрацией обязательств сроки реализации этапов (статья 4) соразмерно изменяются с оформлением соответствующего дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Контракта.

5.2. Инвестор обязуется:

5.2.1. Предоставить в 10-дневный срок с момента заключения Инвестиционного контракта Администрации банковскую гарантию или подтверждение наличия собственных средств по уплате денежных средств в размере, указанном в пункте 3.1 Инвестиционного контракта, действующую до оформления акта о результатах реализации Инвестиционного контракта.

5.2.2. В течение 15 дней с момента заключения Инвестиционного контракта представить в уполномоченный орган субъекта РФ/муниципального образования необходимые документы для оформления земельно-правовых отношений в установленном порядке.

5.2.3. Обеспечить за счет собственных и (или) привлеченных средств финансирование и реализацию инвестиционного проекта в полном объеме в соответствии со своими обязательствами по настоящему Контракту, в том числе выплатить денежные средства в бюджет _____ в размере, указанном в п. 3.1 Контракта, и сдать объект (объекты) приемочной комиссии по приемке объектов в эксплуатацию.

5.2.4. При разработке проектно-сметной документации на стадии оформления задания на разработку проекта строительства (реконструкции, модернизации) инвестиционного объекта предусматривать проектные решения, обеспечивающие наличие доли Администрации в виде нежилых помещений, которые могут управляться и эксплуатироваться как единый объект недвижимости, то есть отдельным функциональным блоком (блоками) с изолированным входом.

5.2.5. В недельный срок после получения заключения экспертизы по проектно-сметной документации представить Администрации необходимый пакет документов для оформления протокола предварительного раздела нежилых помещений.

5.2.6. Обеспечить ежемесячное не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным, представление Администрации отчета о выполненных работах, предусмотренных.

5.2.7. Обеспечить строительство (реконструкцию) и ввод объекта в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Контрактом, и с качеством в соответствии с действующими строительными нормами.

5.2.8. После заключения Контракта обеспечить выполнение условий освоения и содержания строительной(ых) площадки(ок) в соответствии с установленными правилами и нормами, включая обеспечение охраны и сохранности имущества, уборку строительных площадок и прилегающих к ним уличных полос.

5.2.9. При привлечении средств соинвесторов решить вопрос о дальнейшей форме управления имущественным комплексом. Договоры соинвестирования согласовываются с Администрацией.

5.2.10. Обеспечить инженерную подготовку территории в соответствии с выданными техническими условиями и заключенным протоколом разграничения ответственности Сторон по инженерному обеспечению Контракта.

Выполнить работы по разборке, переборке и вывозу конструкций, сносимых жилых домов и строений, расположенных на строительной площадке объекта.

5.2.11. В двухнедельный срок после ввода объекта в эксплуатацию представить документы в _____ (указать уполномоченный орган) в соответствии с _____

_____ на весь объем вводимой площади в соответствии с данным Контрактом.

5.2.12. После сдачи объекта в эксплуатацию представить в уполномоченный орган полный пакет документов, необходимый для регистрации права собственности (субъекта РФ/муниципального образования) на свою долю площади нежилых помещений в Едином государственном реестре прав.

5.2.13. В течение 30 дней с момента оформления в установленном порядке имущественных прав на объект представить в уполномоченный орган _____ необходимые документы для переоформления земельно-правовых отношений.

5.2.14. Обеспечить оформление и регистрацию имущественных прав в установленном законом порядке. Осуществлять своевременно и в установленном порядке арендные платежи за пользование земельным участком.

5.2.15. Не позднее _____ месяцев с момента подписания Сторонами настоящего Контракта предоставить Администрации условия реализации объекта по итогам реализации настоящего Контракта, с указанием их существенных характеристик, которые будут направлены Инвестором для реализации на условиях, определяемых Инвестором.

Статья 6. Гарантии

Гарантией исполнения Инвестором обязательства уплатить в бюджет субъекта РФ/муниципального образования сумму денежных средств в качестве компенсации ранее произведенных Администрацией затрат на создание объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, является банковская гарантия или подтверждение наличия собственных средств.

Статья 7. Уступка прав по Контракту

7.1. Инвестор по согласованию с Администрацией вправе частично или полностью уступить свои права по Контракту третьему лицу при условии принятия последним обязанностей, условий и обязательств по настоящему Контракту пропорционально участию в реализации инвестиционного проекта без увеличения сроков строительства объекта.

Частичная или полная переуступка прав оформляется дополнительным соглашением о переуступке прав между старым и новым Инвестором и Администрацией, которое является неотъемлемой частью настоящего Контракта.

7.2. Администрация не несет ответственности по договорам Инвестора с третьими лицами.

Статья 8. Срок действия Контракта

8.1. Контракт считается заключенным с даты его подписания Сторонами, скрепления подписей Сторон печатями.

8.2. Контракт действует в течение срока реализации инвестиционного проекта, указанного в статье 4 и п. 2.2 Контракта.

8.3. Перенос срока действия Контракта оформляется дополнительным соглашением, в котором указываются причины переноса и штрафные санкции, примененные в соответствии со ст. 10 (при наличии).

8.4. Срок действия Контракта не может превышать _____ лет с даты его заключения (предельный срок реализации проекта). За указанный период времени Стороны обязаны исполнить все свои обязательства по Контракту.

8.5. По истечении предельного срока реализации проекта действие Контракта прекращается и договор аренды земельного участка расторгается в установленном порядке. Предельный срок реализации проекта может изменяться и приостанавливаться по соглашению Сторон ввиду наступления обстоятельств непреодолимой силы.

Статья 9. Изменение и прекращение Контракта

9.1. Контракт может быть изменен по соглашению Сторон, если изменения не затрагивают вопроса распределения площади между Инвестором и Администрацией, кроме случаев, предусмотренных пп. 3.2 и 10 настоящего Контракта. Все изменения оформляются дополнительными соглашениями, которые регистрируются на титульном листе и являются неотъемлемой частью настоящего Контракта.

9.2. Контракт прекращается:

- по соглашению Сторон;
- в случае непредоставления Инвестором банковской гарантии или подтверждения наличия собственных средств по истечении десятидневного срока с момента заключения Контракта;
- по решению арбитражного суда;
- по выполнении Сторонами всех обязательств по Контракту, завершении расчетов и оформлении имущественных отношений согласно акту о результатах реализации инвестиционного проекта.

9.3. Администрация вправе отказаться от исполнения обязательств и расторгнуть Контракт в одностороннем порядке в случае невыполнения Инвестором сроков реализации по пп. 4.1 и/или 4.2 и/или обязательств по п. 5.2 Контракта, предупредив Инвестора письменно за один месяц до расторжения.

9.4. В случае расторжения Контракта Администрация имеет приоритетное право в течение 30 дней принять решение о выкупе по себестоимости у Инвестора результатов произведенных работ на основании документов, подтверждающих затраты Инвестора, без применения коэффициентов инфляции и поправочных коэффициентов (на момент расторжения).

В этом случае сумма выкупа определяется как сумма подтвержденных затрат без учета:

- неполученных доходов и косвенных убытков;
- штрафов по просроченным ссудам и другим неисполненным обязательствам, связанным с реализацией проекта;
- взносов по страхованию риска (рисков);
- затрат по просроченной исходно-разрешительной документации;
- затрат по подготовке документации, не соответствующей функциональному назначению объекта, подлежащего строительству (реконструкции, реновации) новым Инвестором;
- затрат по работам, не являющимся предметом настоящего Контракта;
- затрат по другим работам, которые утратили свою ценность вследствие длительного неосвоения строительной площадки;
- затрат, понесенных Инвестором при участии в инвестиционном конкурсе;
- процентных платежей, уплаченных при привлечении заемных средств.

Не учтенные в сумме выкупа вышеуказанные затраты компенсации Инвестору не подлежат.

9.5. В случае разногласий Сторон по определению суммы выкупа (размера затрат, понесенных Инвестором на реализацию проекта по работам, принятым по актам приема-передачи, при расторжении Контракта (пп. 9.3, 9.4) данный спор подлежит рассмотрению в арбитражном суде.

Статья 10. Ответственность Сторон

10.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае нарушения Инвестором сроков оплаты и (или) графика платежей суммы компенсации Администрации за социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру (п. 3.1) Администрация вправе взыскать с Инвестора неустойку в размере 0,1% за каждый рабочий (банковский) день просрочки.

При задержке платежа более чем на 3 месяца Администрация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Контракт без возмещения Инвестору денежных средств, ранее перечисленных в счет оплаты суммы компенсации (п. 3.1) с учетом положений пункта 9.4 настоящего Контракта.

10.3. В случае непредоставления Инвестором банковской гарантии или подтверждения наличия собственных средств по истечении десятидневного срока с момента заключения Контракта Администрация вправе расторгнуть Контракт без компенсации Инвестору понесенных затрат.

10.4. В случае несоблюдения Инвестором сроков выполнения первого этапа работ (по п. 4.1) Администрация вправе взыскать с него неустойку в размере одного установленного законом минимального размера оплаты труда с каждого квадратного метра общей площади объекта за каждый полный календарный месяц просрочки.

10.5. В случае несоблюдения Инвестором сроков выполнения второго этапа реализации инвестиционного проекта (п. 4.2) Администрация вправе взыскать с него неустойку в размере рыночной стоимости 2% общей площади, причитающейся Инвестору, за каждый полный календарный месяц просрочки.

10.6. Администрация не несет ответственности по договорам и взаиморасчетам Инвестора с третьими лицами.

Статья 11. Форс-мажор

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Контракту, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Контракта.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форсмажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Контракта без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

11.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

Статья 12. Разрешение споров

Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего Контракта, путем взаимных переговоров. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение одного месяца путем двусторонних переговоров, каждая из Сторон сохраняет за собой право обращаться в арбитражный или третейский суд.

Статья 13. Заключительные положения

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Контракта, а также договоров с третьими лицами, участвующими в реализации проекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. Одновременно с подписанием Контракта Стороны назначают своих уполномоченных представителей по Контракту, определив их компетенцию, и уведомляют об этом друг друга.

13.3. О всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

13.4. Контракт составлен в _____ экземплярах по одному для каждой Стороны. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13.5. Неотъемлемой частью Контракта являются следующие документы:

13.5.1. Банковская гарантия и подтверждение наличия собственных средств.

13.5.2. Надлежащим образом оформленные копии учредительных документов Инвестора (соинвестора).

13.5.3. График платежей участия Инвестора в финансировании создания (строительства, реконструкции) объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры.

13.5.4. Дополнительные соглашения к Контракту, зарегистрированные на титульном листе.

13.5.5. Протокол распределения нежилых помещений (при наличии доли Администрации в нежилых площадях).

13.5.6. Акт о результатах реализации инвестиционного проекта.

14. Контракт вступает в силу с момента его подписания и действует до окончания реализации инвестиционного проекта..

Статья 14. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Администрация: _____

Инвестор:

Администрация

« ____ » _____ 20__ года

Инвестор

« ____ » _____ 20__ года

Контракт согласован: __

ТИПОВАЯ ФОРМА
инвестиционного договора в отношении находящихся
в федеральной собственности объектов недвижимого имущества⁶⁰

г. _____
" ____ " _____ 200_ г.

_____ в лице _____, действующего на основании _____ (документы, подтверждающие полномочия действовать от имени юридического лица), с одной стороны, именуемый в дальнейшем Инициатором проекта, и _____ в лице _____, действующего на основании _____ (документы, подтверждающие полномочия действовать от имени юридического лица), с другой стороны, именуемый в дальнейшем Инвестором проекта, именуемые совместно Сторонами, на основании результатов аукциона на право заключения Инвестиционного договора (далее - Договор) (протокол № _____ от " ____ " _____ г., _____ (наименование организатора торгов) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является реализация Инвестиционного проекта по осуществлению Сторонами деятельности по инвестированию внебюджетных средств для _____ (строительства, реконструкции, реставрации) объекта недвижимого имущества, создаваемого в результате реализации Инвестиционного проекта, характеристики которого указаны в пункте 1.2 настоящего Договора.

1.2. Характеристики объекта, создаваемого в результате реализации Инвестиционного проекта (далее - Результат реализации проекта) <*>:

<*> В случае, если Инвестиционным проектом предусматривается строительство (реконструкция, реставрация) нескольких объектов недвижимого имущества, то каждый Результат реализации проекта описывается в отдельном пункте настоящей статьи.

наименование: _____;
адрес: _____;
целевое назначение: _____;
планируемая общая (жилая) площадь _____;
этажность _____;
иные технические характеристики: _____;
_____.

Статья 2. Характеристики объекта
недвижимого имущества <*>

<*> В случае, если Инвестиционным проектом предусматривается вовлечение в инвестиционный процесс нескольких объектов недвижимости, в том числе земельных участков, каждый объект и земельный участок описывается в отдельном пункте настоящей статьи.

2.1. Характеристики объекта недвижимого имущества, вовлекаемого в инвестиционный процесс (согласно документам государственного кадастрового учета недвижимого имущества с указанием их реквизитов):

адрес: _____;
общая площадь (длина, площадь застройки - для объекта незавершенного строительства, иное) _____;
этажность (иные особенности конструкции) _____;
находится _____ (лицо) на праве _____ (вид права);
дата и номер государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав: _____;
существующие обременения (ограничения) права _____ (вид, содержание, реквизиты документов, в том числе данные о государственной регистрации обременений (ограничений));
кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости _____;
_____.

⁶⁰ утверждена Приказом Минэкономразвития России от 06.03.2008 г. №61.

описание местоположения объекта на земельном участке _____;

назначение: _____;

балансовая стоимость _____ рублей на дату _____;

охранное обязательство _____ номер _____ дата выдачи _____ срок действия _____ (для объекта культурного наследия);

иные уникальные характеристики _____.

2.2. Характеристики земельного участка, на котором осуществляется реализация Инвестиционного проекта (по строительству, реконструкции, реставрации) (согласно документам государственного кадастрового учета недвижимого имущества с указанием их реквизитов):

адрес (местоположение): _____;

площадь: _____;

предоставлен _____ (лицо) на праве _____ (вид права);

дата и номер государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав: _____;

существующие обременения (ограничения) права _____ (вид, содержание, реквизиты документов, в том числе данные о государственной регистрации обременений (ограничений);

кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости _____;

категория: _____;

вид разрешенного использования: _____;

кадастровая стоимость _____;

иные уникальные характеристики _____.

2.3. Рыночная стоимость имущества, указанного в пункте _____ Договора в соответствии с отчетом об оценке, произведенной _____, составляет _____ рублей.

Рыночная стоимость права на заключение настоящего Договора в соответствии с отчетом об оценке, произведенной _____, составляет _____ рублей.

Статья 3. Срок действия Договора

3.1. Договор вступает в силу после подписания Сторонами.

3.2. Договор заключается на срок реализации Инвестиционного проекта, определенный Графиком реализации инвестиционного проекта по укрупненным видам работ в соответствии со строительными нормами и правилами, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (приложение N 1). Договор считается исполненным после утверждения Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом Акта о результатах реализации Инвестиционного проекта.

Статья 4. Условия использования земельного участка в период реализации и после завершения Договора

4.1. В период реализации Инвестиционного проекта земельный участок находится в собственности Российской Федерации и предоставляется (используется) _____ на праве _____ (вид права) (на основании договора аренды (указать реквизиты)).

4.2. После реализации Инвестиционного проекта и государственной регистрации права на Результат реализации проекта Стороны оформляют права на земельный участок в порядке и на условиях, определенных действующим земельным законодательством Российской Федерации.

Статья 5. Объем имущественных прав Сторон Договора на результаты реализации Инвестиционного проекта

5.1. Результат реализации проекта распределяется между Сторонами следующим образом:

Инициатор проекта приобретает (в оперативное управление, хозяйственное ведение): _____ (количественные и качественные характеристики Результата реализации проекта) <*>, что в процентном отношении должно составлять не менее _____ процентов от общей площади Результата реализации проекта).

<*> Дается полное описание зданий, строений, сооружений, которые будут построены (реконструированы, отреставрированы) в результате реализации Инвестиционного проекта, и земельных участков, на которых они расположены.

5.2. Инвестор проекта:

- приобретает в собственность _____ (количественные и качественные характеристики Результата реализации проекта) <*>, что в процентном отношении должно составлять не менее _____ процентов от общей площади Результата реализации проекта;

<*> Дается полное описание зданий, строений, сооружений, которые будут построены (реконструированы, отреставрированы) в результате реализации Инвестиционного проекта, и земельных участков, на которых они расположены.

- использует на условиях долгосрочной аренды (на срок до 49 лет) _____ (количественные и качественные характеристики Результата реализации проекта) сроком _____ по ставке арендной платы за пользование _____, определяемой по результатам независимой оценки <*>.

<*> Включается в случае, если Инвестору проекта передаются в долгосрочную аренду помещения в объекте, являющемся Результатом реализации проекта.

5.3. Увеличение размера капитальных вложений Инвестора проекта в рамках настоящего Договора не является основанием для уменьшения объема имущественных прав Инициатора проекта.

5.4. После завершения реализации Инвестиционного проекта (этапов реализации Инвестиционного проекта) распределение имущественных прав Сторон на Результат реализации проекта уточняется по результатам кадастрового учета объекта(-ов), осуществленного после получения разрешения на ввод объекта (здания, строения, сооружения) в эксплуатацию. Результаты распределения оформляются Актом реализации инвестиционного договора, подписываемым Сторонами и утверждаемым Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом.

5.5. Если проектной документацией предусмотрен поэтапный ввод создаваемых в ходе реализации Инвестиционного проекта объектов капитального строительства в эксплуатацию по выполнению отдельного этапа, предусмотренного Графиком реализации инвестиционного проекта по укрупненным видам работ в соответствии со строительными нормами и правилами (приложение N 1), Стороны оформляют распределение имущественных прав Актом реализации этапа инвестиционного договора в соответствии с положениями пунктов 5.1 - 5.4 настоящего Договора. Акт реализации этапа инвестиционного договора утверждается Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом.

5.6. Оформление имущественных прав Сторон осуществляется после выполнения Сторонами обязательств по Договору и получения разрешения на ввод объекта (здания, строения, сооружения) в эксплуатацию на основании Акта реализации инвестиционного договора (этапа инвестиционного договора) в порядке и сроки, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Статья 6. График реализации инвестиционного проекта по укрупненным видам работ в соответствии со строительными нормами и правилами

Порядок и сроки выполнения работ по реализации Инвестиционного проекта определены в Графике реализации инвестиционного проекта по укрупненным видам работ в соответствии со строительными нормами и правилами (приложение N 1).

Статья 7. Суммарный объем капитальных вложений, необходимых для реализации Инвестиционного проекта

Суммарный объем капитальных вложений, необходимых для реализации Инвестиционного проекта, составляет _____ рублей (сумма прописью), в том числе:

_____ рублей (сумма прописью) (указывается общий размер рыночной стоимости находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества, вовлекаемых в инвестиционный процесс);

_____ рублей (сумма прописью) (указывается объем иных капитальных вложений Инициатора проекта);

_____ рублей (сумма прописью) (указывается объем капитальных вложений Инвестора проекта).

Статья 8. График финансирования инвестиционного проекта

8.1. Порядок и сроки перечисления денежных средств, направляемых на финансирование работ в рамках реализации Инвестиционного проекта, определены Графиком финансирования инвестиционного проекта, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (приложение N 2).

8.2. Риск увеличения объема капитальных вложений сверх объема, указанного в статье 7 настоящего Договора, принимает на себя Инвестор проекта.

Статья 9. Порядок и сроки перечисления Инвестором
проекта денежных средств, общий объем которых определяется
по результатам аукциона

9.1. Стоимость права на заключение Договора, уплачиваемая Инвестором проекта по итогам проведенного аукциона за право заключения настоящего Договора в соответствии с протоколом о результатах аукциона N _____ от _____ г., составляет _____ рублей.

9.2. Указанные в пункте 9.1 настоящей статьи денежные средства уплачены Инвестором проекта в полном объеме, что подтверждается _____.

Статья 10. Банковские гарантии, предоставляемые Инвестором
проекта перед заключением Договора

Надлежащее исполнение обязательств Инвестором проекта по настоящему Договору, и предусмотренных Графиком финансирования инвестиционного проекта (приложение N 2), перед Инициатором проекта обеспечивается банковской гарантией N _____ от _____ г., выданной _____ (наименование банка полностью с указанием организационно-правовой формы) на сумму (прописью) рублей сроком до _____ г.

Указанная банковская гарантия передана Инвестором проекта Инициатору проекта при подписании настоящего Договора. Копия банковской гарантии является приложением к Договору (приложение N 3).

Статья 11. Условия страхования рисков, связанных
с реализацией Договора

11.1. Инициатор проекта обязуется застраховать _____ (виды рисков) в срок _____ на сумму _____ (сумма прописью) рублей.

11.2. Инвестор проекта обязуется застраховать _____ (виды рисков) в срок _____ на сумму _____ (сумма прописью) рублей.

Статья 12. Охранные обязательства, если предметом Договора
является объект культурного наследия <*>

<*> В случае, если объект культурного наследия не является предметом Договора, Инициатор проекта представляет справку о непринадлежности вовлекаемого в инвестиционный процесс объекта недвижимости к объектам культурного наследия.

12.1. Каждая из Сторон обязуется в ходе реализации Инвестиционного проекта соблюдать требования охранного обязательства

(номер, дата выдачи и срок действия Охранного обязательства)

12.2. После реализации Инвестиционного проекта каждая из Сторон самостоятельно обращается за оформлением охранного обязательства на приобретенный объект культурного наследия.

Статья 13. Требования к порядку привлечения
строительных организаций

13.1. Стороны привлекают на договорной основе строительные организации для осуществления функций заказчика, проектировщика, генподрядчика, иных функций в соответствии с требованиями стандартов в области строительства, архитектуры и градостроительства.

13.2. Порядок привлечения подрядных организаций:

- _____ (для каждой функции указать право одной из Сторон привлечь указанные организации либо совместно, на конкурсной (бесконкурсной) основе либо осуществить функции самостоятельно).

13.3. Привлекаемые подрядные организации должны соответствовать следующим критериям (квалификация, опыт работы, наличие лицензии и др.): _____.

Статья 14. Права и обязанности Сторон <*>

<*> Иные права и обязанности Сторон могут быть установлены дополнительными соглашениями к Договору в соответствии с функциями, осуществляемыми Инвестором проекта и Инициатором проекта.

14.1. Инициатор проекта обязуется:

14.1.1. Предоставить Инвестору проекта в целях реализации Инвестиционного проекта объект недвижимого имущества для осуществления _____ (строительства, реконструкции, реставрации).

14.1.2. Передать Инвестору проекта проектную и иную имеющуюся у него документацию, необходимую для осуществления финансирования и строительства (реконструкции, реставрации).

14.1.3. Обеспечить доступ Инвестора проекта на земельный участок, указанный в пункте 2.2 настоящего Договора.

14.1.4. Не осуществлять передачу объекта недвижимости в аренду третьим лицам или иным образом обременять права на объект.

14.1.5. Информировать письменно Инвестора проекта о заключении им договоров с третьими лицами, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору.

14.1.6. <*> Заключить договор аренды с Инвестором проекта в течение 6 месяцев (или иного срока по соглашению Сторон) с момента реализации настоящего Договора и государственной регистрации права Инициатора проекта на следующих условиях:

<*> Включается в случае, если абзацем третьим пункта 5.2 предусмотрена передача Инвестору проекта в долгосрочную аренду помещений в объекте, являющемся Результатом реализации проекта.

объект аренды: _____;

срок аренды: _____;

порядок определения арендной платы: _____.

14.2. Инициатор проекта имеет право осуществлять проверку и контроль реализации Инвестиционного проекта.

14.3. Инвестор проекта обязуется:

14.3.1. Обеспечить финансирование Инвестиционного проекта в полном объеме в соответствии с условиями настоящего Договора.

14.3.2. Информировать письменно Инициатора проекта о заключении им договоров с третьими лицами, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору.

14.3.3. Уступать свои права по договору третьему лицу только с согласия Инициатора проекта и Федерального агентства по управлению федеральным имуществом.

14.4. Инвестор проекта имеет право осуществлять проверку и контроль реализации Инвестиционного проекта.

14.5. Стороны обязуются:

- совместно принимать участие в работе по приемке построенного (реконструированного, реставрированного) объекта недвижимого имущества, созданного в результате реализации Инвестиционного проекта;

- в течение 20 (двадцати) дней с момента подписания Сторонами Акта реализации инвестиционного договора (этапа инвестиционного договора) представить его на утверждение в Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом;

- по письменной просьбе одной из Сторон предоставлять запросившей Стороне копии имеющихся документов, необходимых для реализации настоящего Договора;

- выполнить в полном объеме иные свои обязательства, предусмотренные условиями настоящего Договора;

- ежеквартально до 5 числа месяца, следующего за отчетным периодом, предоставлять в Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом Отчет об исполнении договора;

- подписать Акт реализации инвестиционного договора (этапа реализации инвестиционного договора) в срок _____ (указать дату) после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, являющегося Результатом реализации проекта, и постановки его на кадастровый учет.

Статья 15. Ответственность Сторон за неисполнение условий Договора

15.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, в том числе нарушения сроков выполнения работ или финансирования работ, предусмотренных Графиком реализации инвестиционного проекта по укрупненным видам работ в соответствии со строительными нормами и правилами и (или) Графиком финансирования работ на срок более 30 календарных дней, виновная Сторона выплачивает другой Стороне пеню в размере 0,1% от суммы просроченных платежей

(невыполненных работ) за каждый день просрочки, но не более 5% от суммы просроченной задолженности (стоимости невыполненных работ).

15.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору, возмещает другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в части, не покрытой неустойкой, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы или вины другой Стороны.

15.3. Ни одна из Сторон не несет ответственности за полное или частичное невыполнение обязанностей, если невыполнение является следствием таких обстоятельств, как наводнение, пожар, землетрясение и другие явления природы, война, военные действия, блокада и других обстоятельств, находящихся вне контроля Сторон и возникших после заключения Договора, при условии, что возникшее обстоятельство отнесено действующим законодательством Российской Федерации к обстоятельствам непреодолимой силы.

15.4. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения своих обязательств, обязана в письменной форме известить другую Сторону о возникновении и о предполагаемом сроке действия вышеуказанных обстоятельств в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента их наступления и прекращения. Подобное уведомление должно содержать сведения о возникновении обстоятельств непреодолимой силы, их характере, их последствиях. В случае ненаправления или несвоевременного направления уведомления о возникновении обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на возникновение таких обстоятельств, обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств.

15.5. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы будут длиться более двух месяцев, то Стороны должны совместно обсудить меры, которые необходимо принять, при необходимости внести изменения в настоящий Договор. Срок выполнения обязательств по Договору продлевается на время действия обстоятельств непреодолимой силы.

Статья 16. Изменение и расторжение Договора

16.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон при условии обязательного согласования с Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом вносимых изменений. Все изменения оформляются в письменном виде дополнительным соглашением, подписываемым Сторонами, согласованным Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом и являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

16.2. Настоящий Договор расторгается:

- по соглашению Сторон, согласованному с Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом;
- по решению Суда по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

16.3. Сторона, решившая досрочно расторгнуть настоящий Договор, обязана направить другой Стороне письменное предложение о расторжении Договора по соглашению Сторон с указанием оснований для расторжения.

16.4. При досрочном расторжении Договора по соглашению Сторон составляется акт о взаиморасчетах, подписываемый Сторонами и согласованный с Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом.

Статья 17. Разрешение споров

Спорные вопросы, возникающие в ходе выполнения настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров, а при недостижении согласия - в судебном порядке.

Статья 18. Заключительные положения

18.1. Информация о финансовом положении Сторон считается конфиденциальной и не подлежит разглашению без письменного разрешения Сторон.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

18.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны в течение 10 дней известить друг друга путем направления письменных уведомлений заказным письмом с уведомлением о вручении с момента наступления таких изменений. Действия Сторон, совершенные по старым адресам и счетам, до получения уведомлений об их изменениях, засчитываются во исполнение обязательств.

18.3. Настоящий Договор составлен на ____ листах в _____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному из которых передаются отраслевому федеральному органу исполнительной власти, Федеральному агентству по управлению федеральным имуществом, Инициатору проекта и

Инвестору проекта и федеральному органу исполнительной власти, уполномоченному в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 19. Реквизиты и адреса Сторон

Инициатор проекта:

Инвестор проекта:

От Инициатора проекта:
_____ Ф.И.О.
(подпись)
место для печати

От Инвестора проекта:
_____ Ф.И.О.
(подпись)
место для печати

"Согласовано"
Федеральное агентство
по управлению федеральным
имуществом
(должность)
_____ Ф.И.О.
(подпись)
место для печати

I. ПЕРЕЧЕНЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПРИЛОЖЕНИЙ:

График реализации инвестиционного проекта по укрупненным видам работ в соответствии со строительными нормами и правилами (приложение N 1).

График финансирования инвестиционного проекта (приложение N 2).

Копия банковской гарантии (приложение N 3).

Акт реализации инвестиционного договора (приложение N 4 <*>).

<*> Оформляется по форме, разработанной Сторонами Договора.

Приложение N 1 <*>

График реализации инвестиционного проекта по укрупненным видам работ в соответствии со строительными нормами и правилами			
N п/п	наименование этапа работ (содержание работ этапа)	срок выполнения работ (дата начала/окончания)	стоимость выполнения работ, тыс. рублей
1.			

Инициатор проекта:

Инвестор проекта:

От Инициатора проекта:
_____ Ф.И.О.
(подпись)
место для печати

От Инвестора проекта:
_____ Ф.И.О.
(подпись)
место для печати

<*> График может содержать наименование этапов для каждой очереди.

Приложение N 2

График финансирования Инвестиционного проекта					
N п/п	наименование работ (содержание работ этапа)	срок выполнения работ	перечисление денежных средств (капитальных вложений) на финансирование работ		
			сторона по Договору	срок перечисления (дата)	общая сумма, тыс. рублей
1.					

Инициатор проекта:

Инвестор проекта:

От Инициатора проекта:
_____ Ф.И.О.
(подпись)
место для печати

От Инвестора проекта:
_____ Ф.И.О.
(подпись)
место для печати

