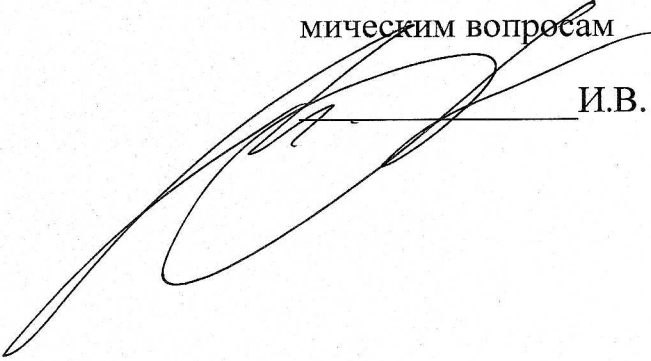


УТВЕРЖДАЮ

Заместитель главы администрации
муниципального района по эконо-
мическим вопросам



И.В. Михайленко

Концепция инвестиционного проекта:
Оздоровительно-образовательный спортивный центр

Оглавление

1	Описание проекта	2
1.1.	Наименование проекта	2
1.2.	Обоснование актуальности проекта	2
1.3.	Краткое описание проекта	3
1.4.	Описание деятельности, осуществляемой инвестором с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения	5
1.5.	Описание схемы финансирования реконструкции объекта концессионного соглашения, деятельности с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения	6
1.6.	Порядок и форма внесения концессионной платы	7
2.	Срок реализации проекта	7
3.	Сведения об объекте концессионного соглашения, предлагаемом к созданию (реконструкции)	7
3.1.	Вид объекта соглашения в соответствии со статьей 4 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»	7
3.2.	Описание места нахождения объекта соглашения, предлагаемого к созданию и (или) реконструкции, в том числе информация по земельному участку, на котором размещается объект соглашения	7
3.3.	Перечень имущества, которое планируется создать, в том числе объекты движимого имущества, технологически связанные с объектами недвижимого имущества соглашения	7
3.4.	Информация о наличии (отсутствии) прав третьих лиц в отношении объекта соглашения	8
3.5.	Информация о наличии (необходимости разработки) проектной документации на объект соглашения	8
4.	Информация о реализации в других муниципальных образованиях Российской Федерации аналогичных по технико-экономическим показателям инвестиционных проектов в соответствующей отрасли, полученная из открытых источников информации.	8
	Приложение	9

сельской местности, несмотря на то, что наблюдается устойчивая тенденция роста инфраструктуры спорта. Сегодня достигнута максимальная загрузка всех спортивных сооружений, и это является одним из факторов, сдерживающих дальнейшее развитие отрасли. В крае ощущим недостаток в специализированных спортивных сооружениях, в том числе плавательных бассейнах.

Необходимо перейти к формированию новой технологической базы развития физической культуры и спорта, основанной на использовании новейших достижений в области теории физического воспитания и спортивной тренировки, педагогики, психологии, медицины и управления.

Задачей разработки Проекта является создание условий, обеспечивающих возможность граждан вести здоровый образ жизни, систематически заниматься физической культурой и спортом, получить доступ к развитой спортивной инфраструктуре.

Целью инвестиционного проекта является повышение интереса различных категорий граждан к занятиям физической культурой и спортом, формирование осознанной потребности в занятиях физической культурой и спортом, особенно у детей и молодежи, социальная адаптация у граждан пожилого возраста.

1.3. Краткое описание проекта

Проект разработан Комсомольским муниципальным районом в целях повышения интереса различных категорий граждан к занятиям физической культурой и спортом, формирования осознанной потребности в занятиях физической культурой и спортом, особенно у детей и молодежи, социальной адаптации у граждан пожилого возраста.

Проект планируется к реализации путем заключения концессионного соглашения в рамках Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», так как необходимо сохранить в собственности муниципального района объект после реконструкции.

В соответствии со статьей 5 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» сторонами концессионного соглашения будут являться:

1. Концедент – Комсомольский муниципальный район Хабаровского края, от имени которого выступает администрация Комсомольского муниципального района Хабаровского края.

2. Концессионер – 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.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» по концессионному соглашению концессионер обязуется за свой счет реконструировать оздоровительно-образовательный спортивный центр. Концессионер обязан осуществлять

деятельность, предусмотренную концессионным соглашением (деятельность в области физической культуры спорта, образовательная деятельность) с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения.

Концедент обязуется предоставить концессионеру на срок, установленный концессионным соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления вышеуказанной деятельности.

В соответствии с пунктом 2 статьи 8 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» при исполнении концессионного соглашения концессионер обязан:

1) осуществить в установленные концессионным соглашением сроки реконструкцию объекта концессионного соглашения и приступить к его использованию (эксплуатации);

2) использовать (эксплуатировать) объект концессионного соглашения в целях и в порядке, которые установлены концессионным соглашением;

3) осуществлять деятельность, предусмотренную концессионным соглашением, и не прекращать (не приостанавливать) эту деятельность без согласия концедента, за исключением случая, указанного в части 3.7 статьи 13 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»;

4) обеспечивать при осуществлении деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, возможность получения потребителями соответствующих товаров, работ, услуг;

5) предоставлять потребителям установленные федеральными законами, законами субъекта Российской Федерации, нормативными правовыми актами органа местного самоуправления льготы, в том числе льготы по оплате товаров, работ, услуг, в случаях и в порядке, которые установлены концессионным соглашением;

6) поддерживать объект концессионного соглашения в исправном состоянии, проводить за свой счет текущий ремонт и капитальный ремонт, нести расходы на содержание этого объекта;

7) заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры поставки энергетических ресурсов, потребляемых при исполнении концессионного соглашения, а также оплачивать указанные энергетические ресурсы.

Концедент обязан передать в установленный концессионным соглашением срок концессионеру объект концессионного соглашения.

Концедент вправе осуществлять контроль за соблюдением концессионером условий концессионного соглашения в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях».

Концессионер при исполнении концессионного соглашения обязан за счет собственных средств приобрести и установить в реконструированном объекте спортивное оборудование и инвентарь, необходимые для

осуществления деятельности по физическому воспитанию граждан и спортивной работе.

Реконструированный объект концессионного соглашения является собственностью концедента.

Спортивное оборудование и инвентарь, приобретенные концессионером при осуществлении деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, является собственностью концессионера.

Доходы, полученные концессионером в результате осуществления деятельности по соглашению, являются собственностью концессионера.

1.4. Описание деятельности, осуществляемой инвестором с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» концессионер после завершения мероприятий по вводу в эксплуатацию реконструированного объекта концессионного соглашения обязан осуществлять деятельность в области физической культуры спорта и образовательную деятельность в соответствии с требованиями действующего законодательства.

При исполнении концессионного соглашения концессионер вправе передавать с согласия концедента в порядке, установленном федеральными законами и условиями концессионного соглашения, объект концессионного соглашения и (или) иное передаваемое концедентом концессионеру по концессионному соглашению имущество в пользование третьим лицам на срок, не превышающий срока использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения по концессионному соглашению, при условии соблюдения такими лицами обязательств концессионера по концессионному соглашению. При этом концессионер несет ответственность за действия таких лиц как за свои собственные. Прекращение концессионного соглашения является основанием для прекращения прав пользования третьих лиц объектом концессионного соглашения и (или) иным передаваемым концедентом концессионеру по концессионному соглашению имуществом.

В соответствии с функциональным составом здания в минимальный численный состав постоянных профессионально-квалифицированных работников оздоровительно-образовательного спортивного центра входят:

- 1 технический работник комплексного обслуживания здания;
- 1 тренер по плаванию;
- 1 тренер по волейболу;
- 1 тренер по баскетболу;
- 1 директор спорткомплекса;
- 1 медицинский работник;
- 2 вахтера;
- 2 уборщицы;
- 1 специалист разного профиля.

Обслуживать сантехнику, вентиляционное оборудование, электроосвещение и электрооборудование могут соответствующие специалисты, которые являются жителями сельского поселения.

Назначение объекта:

- проведение спортивных мероприятий;
- проведение регулярных спортивных тренировок;
- досуговая деятельность;
- проведение спортивных соревнований.

Услуги центра по спортивно-физкультурной работе будут предоставляться на платной основе.

1.5. Описание схемы финансирования реконструкции объекта концессионного соглашения, деятельности с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения

Общий объем средств, необходимых для реконструкции оздоровительно-образовательного спортивного центра и оснащения оборудованием и инвентарём для эксплуатации объекта концессионного соглашения, составляет ориентировочно 39,1 млн. рублей, в том числе:

Схема финансирования инвестиционного проекта и календарный план производства работ			
Этап	Мероприятие	Срок исполнения мероприятия	Финансирование (тыс. руб.)
I этап	Разработка проектной документации реконструкции объекта концессионного соглашения и прохождение экспертизы проектной документации	2019 год I-II квартал	1 500,0
II этап	Реконструкция здания (в соответствии с календарным планом производства работ – 15 месяцев): - демонтажные работы (3,5 месяца); - черновая отделка (3,5 месяца); - устройство инженерных сетей (9,5 месяцев); - устройство наружных сетей (3,5 месяцев); - устройство фасада (2,5 месяца); - благоустройство территории (3,5 месяца). Отдельные виды работ могут производиться одновременно	III квартал 2019 года- IV квартал 2020 года	36 000,0
III этап	Монтаж необходимого спортивного оборудования и инвентаря	I квартал 2020 года	1 600,0
IV этап	Эксплуатация объекта	II квартал 2021 года	Текущие затраты на эксплуатацию объекта

Срок осуществления мероприятий по реконструкции объекта концессионного соглашения составляет 2 года 3 месяца со дня государственной регистрации концессионером прав владения и пользования объектом концессионного соглашения.

1.6. Порядок и форма внесения концессионной платы

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» концессионным соглашением предусмотрена плата, вносимая концессионером концеденту в период использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения. Концессионная плата определена в форме твердой суммы платежа, вносимого единовременным платежом в бюджет Комсомольского муниципального района, и составляет 4 млн. рублей.

2. Срок реализации проекта

Срок реализации проекта составляет 29 лет (определен исходя из срока окупаемости). Расчет приведён в приложении.

3. Сведения об объекте концессионного соглашения, предлагаемом к созданию (реконструкции)

3.1. Вид объекта соглашения в соответствии со статьей 4 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»

В соответствии с подпунктом 14 части 1 статьи 4 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» объект, создаваемый в рамках инвестиционного проекта, относится к объектам спорта.

3.2. Описание места нахождения объекта соглашения, предлагаемого к созданию и (или) реконструкции, в том числе информация по земельному участку, на котором размещается объект соглашения

Объект концессионного соглашения расположен по адресу: 681095, Хабаровский край, Комсомольский район, поселок Уктур, ул. Школьная, д. 21.

Земельный участок под объектом площадью 1328 кв. м (кадастровый номер 27:07:0060102:108) находится в собственности Комсомольского муниципального района

3.3. Перечень имущества, которое планируется создать, в том числе объекты движимого имущества, технологически связанные с объектами недвижимого имущества соглашения

Основные помещения оздоровительно-образовательного спортивного центра:

- бассейн;
- спортивный зал;
- тренажерный зал.

План размещения помещений после реконструкции и примерный перечень инвентаря и оборудования приведены в приложении.

3.4. Информация о наличии (отсутствии) прав третьих лиц в отношении объекта соглашения

Имущество, панируемое к передаче концессионеру с целью осуществления реконструкции и последующей эксплуатации, находится в оперативном управлении МБОУ ДО «Детский оздоровительно-образовательный спортивный центр» Уктурского сельского поселения Комсомольского муниципального района Хабаровского края

3.5. Информация о наличии (необходимости разработки) проектной документации на объект соглашения

В целях проведения реконструкции объекта концессионного соглашения концессионеру за счет собственных средств необходимо разработать проектную документацию для осуществления реконструкции объекта концессионного соглашения и организовать мероприятия по прохождению экспертизы проектной документации в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

4. Информация о реализации в других муниципальных образованиях Российской Федерации аналогичных по технико-экономическим показателям инвестиционных проектов в соответствующей отрасли, полученная из открытых источников информации.

В ходе мониторинга информации о реализованных проектах в сфере физической культуры и спорта выявлено, что аналогичный объект эксплуатируется в Кузоватовском районе Ульяновской области (<http://www.pppi.ru/content/koncessionnoe-soglashenie-v-otnoshenii-proektirovaniya-sozdaniya-i-ekspluatacii-fizkulturno>).

Данный проект реализовывался в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» путем заключения концессионного соглашения. Публичным партнёром по соглашению является Кузоватовский район Ульяновской области, от имени которого действует администрация Кузоватовского района Ульяновской области. Частный партнер - ООО «СК Селект». Общий объем инвестиций в реализацию проекта составил 104,0 млн. рублей. Срок реализации проекта – 6,5 лет.

Начальник отдела
экономического развития и инвестиций



К.В. Точилко

Расчет окупаемости проекта

Статья расходов	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год	11 год
инвестиции	26500	11000	1600								
доходы			8000	8000	8000	8000	8000	800	8000	8000	8000
расходы	4000		6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000
периодическое обновление инвентаря и оборудования										1500	
финансовый результат	-30500	-11000	400	2000	2000	2000	2000	-5200	2000	500	2000
накопленный денежный поток	-30500	-41500	-41100	-39100	-37100	-35100	-33100	-38300	-36300	-35800	-33800

Статья расходов	12 год	13 год	14 год	15 год	16 год	17 год	18 год	19 год	20 год	21 год	22 год
инвестиции											
доходы	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000
расходы	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000
периодическое обновление инвентаря и оборудования									1500		
финансовый результат	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	500	2000	2000
накопленный денежный поток	-31800	-29800	-27800	-25800	-23800	-21800	-19800	-17800	-17300	-15300	-13300

Статья расходов	23 год	24 год	25 год	26 год	27 год	28 год	29 год
инвестиции							
доходы	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000
расходы	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000
периодическое обновление инвентаря и оборудования							
финансовый результат	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
накопленный денежный поток	-11300	-9300	-7300	-5300	-3300	-1300	700

лист 9

лист 10

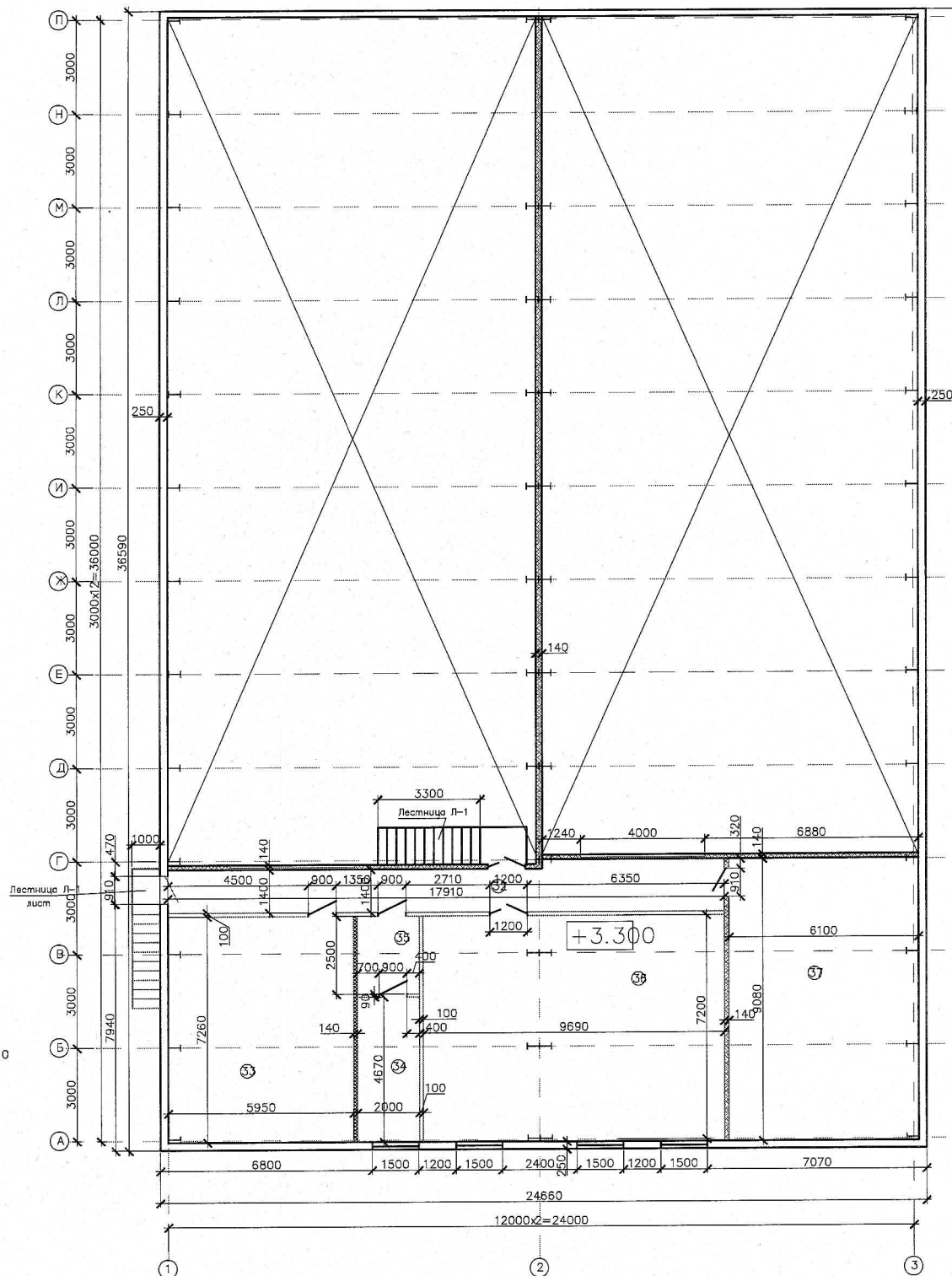
Экспликация помещений на отм. 0.000

№ помещения	Наименование	Площадь, м ²	№	Наименование	Площадь, м ²	№	Наименование	Площадь, м ²
1	Тамбур	8,16	15	Коридор	4,71	31	Бойлерная	29,77
2	Вестибюль	43,35	16	С/узел	4,35		Итого:	854,68
3	Гардероб верхней одежды	10,01	17	Женская раздевалка на 12 чел.	28,38			
4	Кабинет врача	6,22	18	Тамбур	1,44			
5	Кабинет дежурного	10,48	19	Женская душевая	8,13			
6	Электрощитовая	4,79	20	Коридор	6,59			
7	Подсобное помещение	5,01	21	Санузел	2,78			
8	Тренерская	6,68	22	Коридор	3,8			
9	Санузел для персонала	3,075	23	Спортивный зал	322,13			
10	Коридор	11,17	24	Ванна бассейна	142,24			
11	Подсобное помещение	2,40	25	Помещение бассейна	123,31			
12	Мужская раздевалка на 12 чел.	25	26	Тамбур	4,42			
13	Тамбур	1,44	27	Помещение для хранения моющих средств	1,54			
14	Мужская душевая	8,13	28	Помещение для хранения моющих средств	1,67			
			29	Подсобное помещение	6,48			
			30	Вестибюль	17,03			

План второго этажа после
реконструкции

1
лист 9

2
лист 10



Экспликация помещений

№ помещения	Наименование	Площадь, м²
32	Коридор	26,78
33	Тех. помещение	53,00
34	Кабинет заведующего	9,34
35	Приемная	5
36	Зал для занятий физкультурой	69,77
37	Тех. помещение	55,39
	Итого:	219,28

Примерный перечень инвентаря и оборудования

№ п/п	Наименование Товара	Ед. изм.	Кол-во
1	Мебель		
	Вешалка ВС-5Р	шт.	8
	Скамья СКА	шт.	8
	Диван Д-9	шт.	2
	Вешалка ВС-6	шт.	1
	Номерок (металл)	шт.	60
	Вешалка ВС-4М	шт.	1
	Вешалка ВН-6	шт.	4
	Шкаф металлический для одежды четырехместный ШМ (1860x600x500)	шт.	10
2	Оборудование спортивное		
2.1	Спортивный зал		
	Сетка волейбольная	шт.	2
	Стол теннисный с сеткой (складной, передвижной)	шт.	5
	Сетка теннисная с креплением	шт.	10
2.2	Инвентарь для баскетбола		
	мяч № 7 (мужской)	шт.	35
	мяч № 6 (женский)	шт.	35
	мяч № 5 (детский)	шт.	30
2.3.	Инвентарь для волейбола		
	мяч (игровой)	шт.	25
	мяч (тренировочный)	шт.	30
	корзина для мячей	шт.	2
2.4.	Инвентарь для футбола		
	мяч № 4 (для зала)	шт.	20
	мяч № 5 (для улицы)	шт.	20
	Конус футбольный	шт.	36
2.5.	Инвентарь для настольного тенниса		

№ п/п	Наименование Товара	Ед. изм.	Кол-во
	ракетки (средний класс)	шт.	30
	теннисные шарики	шт.	500
2.6.	Прочий инвентарь		
	Маты гимнастические	шт.	10
	Скакалка простая	шт.	30
	Обручи	шт.	20
	Палки гимнастические	шт.	20
	Мяч гимнастический	шт.	20
	Мяч-попрыгун с ручкой	шт.	20
3.	Бассейн		
	Разделительные дорожки	шт.	3
	Стартовые тумбы	шт.	3
	Круг спасательный для бассейна	шт.	1
	Шест спасательный для бассейна	шт.	1
	Доски для плавания	шт.	30
	Доски для плавания		15
	Набор Плавающий кольцеброс	шт.	2
	Мячи резиновые	шт.	20
	Робот-чистильщик для плавательного бассейна	шт.	1
	Электронное табло (часы) для бассейна	шт.	1
	Электронное табло (часы) для зала	шт.	1
	Набивной мяч	шт.	10
4.	Кабинет врача, лаборатория		
	Шкаф для медикаментов	шт.	1
	Дезар	шт.	1
	Холодильник для медикаментов	шт.	1
	Кушетка медицинская	шт.	1
	Ростомер с весами	шт.	1

№ п/п	Наименование Товара	Ед. изм.	Кол-во
	Столик инструментальный	шт.	1
	Гигрометр	шт.	1
	Термометр для воды	шт.	1
	Лабораторное оборудование	комплект	1