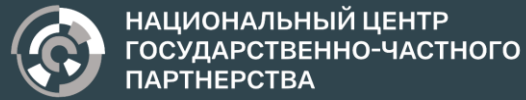


Организаторы:



При поддержке:



МИНИСТЕРСТВО ПРОСВЕЩЕНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



МИНСТРОЙ
РОССИИ

Об особенностях договорных отношений между концессионером и генеральным подрядчиком в проектах ООО «ПроШкола»

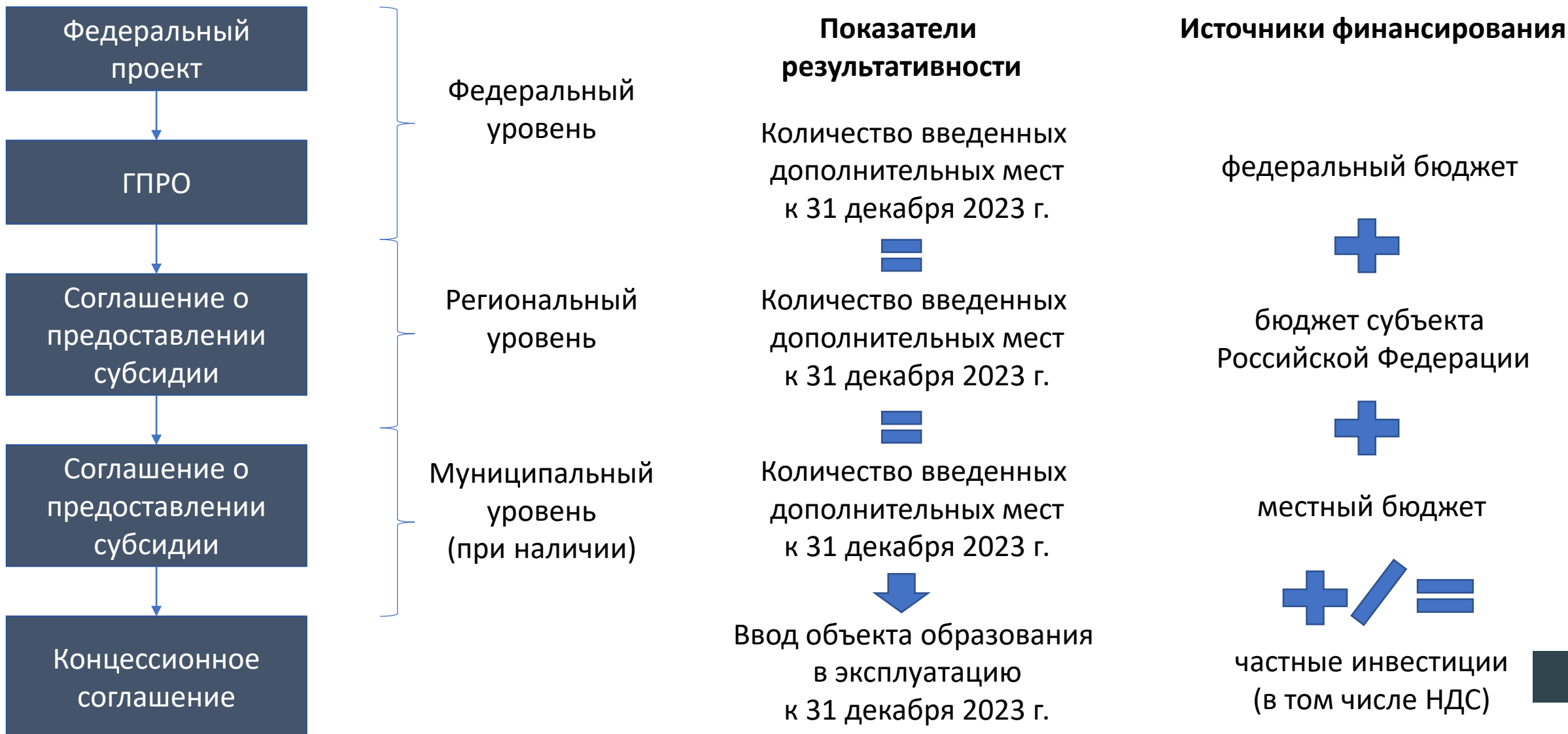
Туликов Алексей Викторович

Заместитель Генерального директора ООО «ПроШкола»

2 марта 2022 года

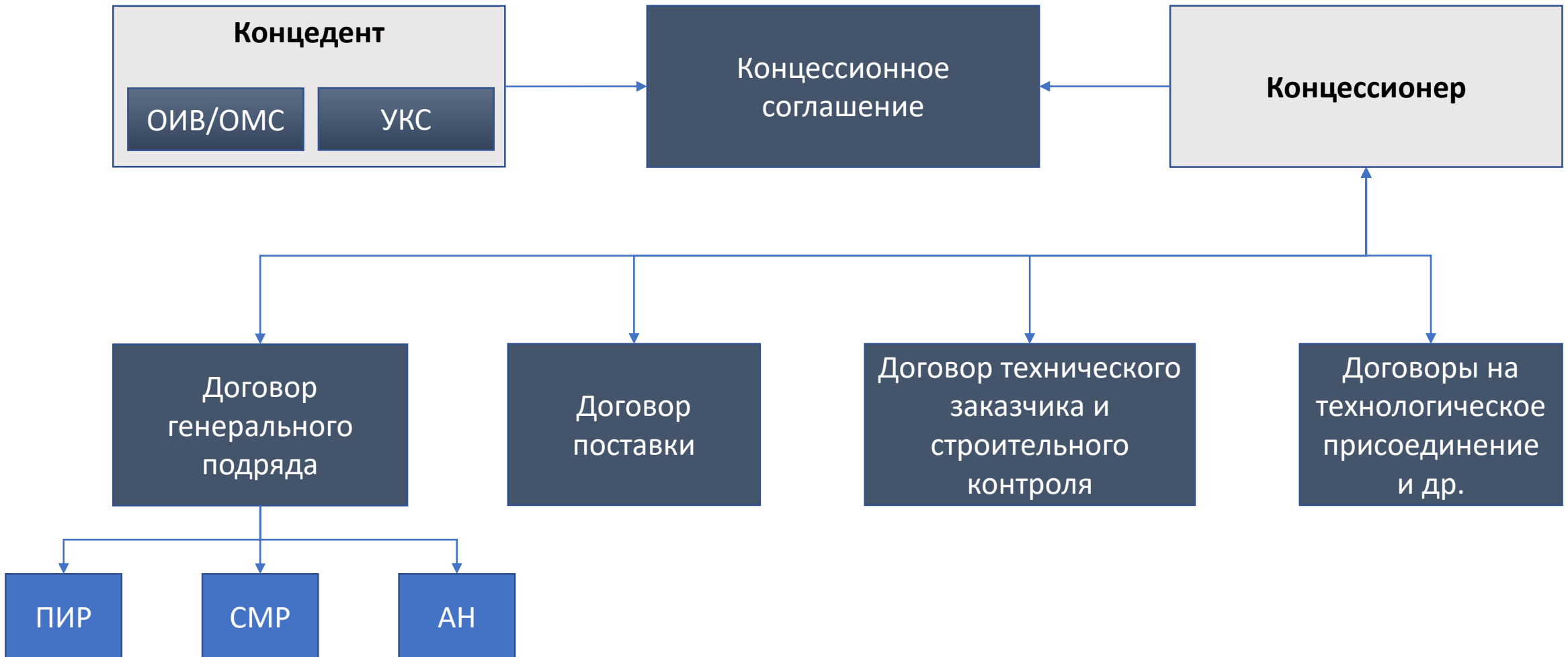


Особенности программы строительства школ с использованием механизма концессионных соглашений





Договор генерального подряда в системе договорных отношений в рамках концессии





Цена Договора

Цена работ



Стоимость ПИР



Стоимость СМР

Стоимость услуг
авторского надзора

Цена Договора является твердой и не подлежит изменению в ходе исполнения Договора, за исключением случаев, предусмотренных Договором

не более стоимости ПИР, указанной в положительном заключении государственной экспертизы

не более стоимости СМР, указанной в положительном заключении государственной экспертизы

определяется в Сводном сметном расчете и подтверждается положительным заключением государственной экспертизы

Заказчик по согласованию с Генподрядчиком при исполнении Договора вправе изменить Цену Договора не более чем на 30 %.

- **Превышение** сметной стоимости СМР, определенной по итогам разработки ПД, вследствие повышения цен на оборудование, строительные материалы, необходимости выполнения дополнительных работ или по требованию органа государственной экспертизы, и(или) по иным причинам, не зависящим от Генподрядчика и Заказчика, над стоимостью СМР, указанной в Договоре;
- **При возрастании**, в том числе существенном, стоимости Материалов и Оборудования, а также выполняемых Субподрядчиками или третьими лицами работ (услуг), если такое возрастание возникло в следствии нарушения устойчивости финансовых рынков.
- **В связи** с существенным увеличением цен на строительные ресурсы, без изменения физических объемов Работ, конструктивных, организационно-технологических и других решений, предусмотренных ПД, при условии, что указанное увеличение размера расходов Заказчика на создание Объекта не приведет к увеличению размера таких расходов, установленных Договором более чем на 30 %.



Механизм особых обстоятельств

Изменение Цены Договора только при условии изменения ценовых параметров Концессионного соглашения



Срок Договора

Срок подготовки
ПИР

С учетом получения
положительного
заключения
государственной
экспертизы

Срок выполнения
СМР

Подготовка итоговой
исполнительной
документации для
получения Заключения о
соответствии (ЗОС) и
устранение недостатков

Календарный план

**Изменение сроков создания
Объекта по Концессионному
соглашению** является
основанием для внесения
изменений в Договор
в части сроков выполнения
Работ



Генподрядчик приступает к
выполнению СМР **после
получения разрешения на
строительство Объекта и
получения письменного
уведомления от Заказчика о
возможности начала СМР**

Стороны в течение 10 Рабочих
дней с даты заключения
Договора согласовывают
**регламент взаимодействия
Сторон при выполнении ПИР**

Промежуточные сроки выполнения
отдельных видов и этапов СМР и
иных работ, предусмотренных
Договором, определяются
Графиком производства работ,
согласованным Сторонами в
течение 7 рабочих дней с даты
получения положительного
заключения государственной
экспертизы



Порядок расчетов

Аванс на ПИР

Аванс на СМР

До 30 % от цены соответствующих работ

- при наличии у Генподрядчика **открытого в территориальном органе Федерального казначейства лицевого счета**
- при условии предоставления Генподрядчиком и согласования Заказчиком **Графика финансирования, закрытия и оплаты работ**

Перечисление аванса производится с учетом Графика на основании счетов, выставляемых Генподрядчиком **с приложением заявки на получение аванса** по установленной форме. Генподрядчиком предоставляются **отдельные заявки на получение аванса на ПИР и на СМР**

Аванс **засчитывается ежемесячно/ежеквартально в счет оплаты 30 %** стоимости выполненных Работ пропорционально сданным работам, начиная с первого месяца выполнения Работ и до полного его погашения. **Оплата 70 % стоимости выполненных Работ**, начиная с первого месяца выполнения Работ и до полного погашения аванса, производится ежемесячно /ежеквартально

Оплата выполненных работ

Оплата выполненных Генподрядчиком ПИР производится Заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы

Оплата выполненных Генподрядчиком СМР производится Заказчиком ежемесячно/ежеквартально после подписания Заказчиком Актов о приемке выполненных работ (форма КС-2) и Справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма КС-3)

Оплата за фактически выполненные Работы осуществляется Заказчиком на открытый Генподрядчиком в территориальном органе Федерального казначейства лицевой счет.

Идентификатор
договора

Заказчик вправе осуществлять оплату за фактически выполненные Работы со счета Заказчика, открытого в кредитной организации, на расчетный счет Генподрядчика в случае финансирования данных Работ за счет кредитных (заемных) средств.



Обеспечение исполнения обязательств

Гарантия исполнения и возврата аванса

В целях обеспечения исполнения своих обязательств по Договору Генподрядчиком предоставлена безотзывная банковская гарантия на сумму = **размер аванса плюс 5 %**, но **во всяком случае не менее 15 % от Цены Договора**

Размер обеспечения исполнения обязательств по Договору может быть уменьшен Генподрядчиком по мере приемки выполненных Работ (но не может быть снижен менее суммы 15 % от Цены Договора)

Срок действия банковской гарантии:
 начало действия – с момента выдачи,
 окончание действия – срок, рассчитанный следующим образом: срок выполнения Работ **плюс 200 календарных дней**

обеспечивает исполнение всех Генподрядчика по Договору, в том числе обязательств по возврату аванса, покрытие понесенных (предстоящих) расходов на устранение недостатков (дефектов), суммы начисленных неустоек, штрафов и убытков, возникших по Договору

Гарантийные обязательства

Не позднее чем за 60 календарных дней до планируемой даты получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в соответствии с Графиком производства работ Генподрядчик обязан предоставить Заказчику безотзывную и безусловную банковскую гарантию на исполнение гарантийных обязательств в период гарантийного срока **в размере 5 % от Цены Договора**. Банковская гарантия должна действовать в течение **5 лет плюс 20 календарных дней**

Генподрядчик обязан согласовать выбор кредитной организации, выступающей гарантом, до получения банковской гарантии

Генподрядчик имеет право в течение гарантийного срока представить несколько банковских гарантий по условиям, размеру и сроку действия соответствующую условиям Договора



Налоговая оговорка

Генподрядчик дает свое согласие, а также обязуется при заключении договоров с третьими лицами (Субподрядчиками) в целях исполнения Договора, включить **обязательное условие о даче указанными лицами согласия Заказчику на раскрытие, распространение, публикацию**, в том числе, на специальном информационном ресурсе, размещенном в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», **информации о наличии (урегулировании/ неурегулировании) признаков несформированного источника по цепочке поставщиков товаров (работ, услуг) для принятия к вычету сумм НДС** по операциям с участием Генподрядчика (Субподрядчика), сроком действия с начала календарного квартала, в котором заключен Договор, бессрочно.

Генподрядчик возместит Заказчику полностью все имущественные потери Заказчика, которые возникнут в случае не устранения признаков несформированного по цепочке хозяйственных операций с участием Генподрядчика источника для принятия Заказчиком к вычету сумм НДС по операциям из Договора или для отнесения Заказчиком уплаченных в рамках операций по Договору сумм НДС к расходам, если вследствие такого не устранения Заказчик отказался от уменьшения налоговой базы и(или) суммы подлежащего уплате налога по операциям, совершенным в рамках Договора

размер имущественных потерь, которые Генподрядчик обязуется возместить Заказчику в случае добровольного отказа Заказчика от уменьшения налоговой базы и(или) суммы подлежащего уплате налога (применения вычета по НДС), равен размеру **суммы уплаченного Заказчиком налога, а также сумме уплаченных пени (штрафов)**



Особенности сдачи и приемки ПИР и СМР





Цифровое управление строительством

Стороны при исполнении Договора:

- Составляют в виде электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, первичные учетные документы и иные документы, которыми оформляются:
 - выполнение Работ, а также отдельные этапы выполнения Работ (далее – отдельный этап исполнения Договора), включая все документы, предоставление которых предусмотрено в целях осуществления приемки выполненных Работ (ее результатов), а также отдельных этапов исполнения Договора;
 - результаты такой приемки;
 - оплата выполненной Работы (ее результатов), а также отдельных этапов исполнения Договора;
 - направление требования об уплате неустоек (штрафов, пеней).
- Осуществляют обмен электронными документами посредством использования ПО ЦУС в соответствии с порядком, предусмотренном функциональными возможностями ПО ЦУС.

Генподрядчик устанавливает согласованную с Заказчиком систему видеонаблюдения и подключает ее к сети «Интернет» и обеспечивает передачу информации об объектах видеонаблюдения в ПО ЦУС

- Проектная документация;
- акты сдачи-приемки проектно-изыскательских работ;
- акты о приемке выполненных работ (форма КС-2);
- справка о стоимости выполненных работ и затрат (форма КС-3);
- журнал учета выполненных работ (форма КС-6а);
- журнал вызова на освидетельствование скрытых работ;
- акты проверок, предписания, акты об устранении нарушений;
- журнал входного контроля;
- проект производства работ по видам работ;
- перечень передаваемого оборудования;
- реестры исполнительной документации;
- программы методики испытаний;
- программы пусконаладочных работ;
- акты освидетельствования скрытых работ;
- акты освидетельствования ответственных конструкций;
- акты освидетельствования участков сетей инженерно-технического обеспечения;
- исполнительные схемы;
- документы о качестве, паспорта и сертификаты на материалы и оборудование;
- акты испытаний;
- скан копия общего журнала работ;
- скан копии специальных журналов работ;
- приказы назначения ответственных лиц