**КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**к открытому конкурсу**

**на право заключения концессионного соглашения о создании и последующей эксплуатации объекта спорта – Многофункциональный спортивный комплекс в г. Тосно Тосненского района Ленинградской области**

**ТОМ 3**

**КОНКУРСНЫЙ ОТБОР И ЗАКЛЮЧЕНИЕ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ**

Ленинградская область

2021 год

СОДЕРЖАНИЕ

[РАЗДЕЛ I. КРИТЕРИИ КОНКУРСА…………………………………...…3](#_Toc428640447)

[РАЗДЕЛ II. ДОКУМЕНТЫ, СОСТАВЛЯЮЩИЕ КОНКУРСНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ, И ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ КОНКУРСНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ…………………………………...…..4](#_Toc428640448)

[РАЗДЕЛ III. ПОРЯДОК, МЕСТО И СРОК ПРЕДСТАВЛЕНИЯ КОНКУРСНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ……………………………………….7](#_Toc428640449)

[РАЗДЕЛ IV. ПОРЯДОК, МЕСТО, ДАТА И ВРЕМЯ ВСКРЫТИЯ КОНВЕРТОВ С КОНКУРСНЫМИ ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ……………...8](#_Toc428640450)

[РАЗДЕЛ V. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ И ОЦЕНКИ КОНКУРСНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОБЕДИТЕЛЯ КОНКУРСА…….10](#_Toc428640451)

[РАЗДЕЛ VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ..20](#_Toc428640452)

[РАЗДЕЛ VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ…………...…....….22](#_Toc428640453)

[ПРИЛОЖЕНИЕ № 1……………………………………………………….25](#_Toc428640454)

[ПРИЛОЖЕНИЕ № 2……………………………………………………….37](#_Toc428640455)

[ПРИЛОЖЕНИЕ № 3……………………………………………………….45](#_Toc428640456)

# РАЗДЕЛ I. КРИТЕРИИ КОНКУРСА

* 1. Для определения лучших условий исполнения Концессионного соглашения, предложенных в Конкурсном предложении, Конкурсная комиссия по проведению открытого Конкурса на право заключения Концессионного соглашения, оценивает и сопоставляет Конкурсные предложения в соответствии со следующими критериями:

| **№** | **Критерии Конкурса** | **Параметры Критериев Конкурса** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Начальное значение Критерия Конкурса** | **Уменьшение или увеличение начального значения Критерия Конкурса в Конкурсном предложении** | **Коэффициент, учитывающий значимость Критерия Конкурса** |
| **1.** | **Размер капитальных затрат** | **746 012 134 (Семьсот сорок шесть миллионов двенадцать тысяч сто тридцать четыре) рубля в ценах 2020 года** | **уменьшение** | **0,2** |
| **2.** | **Процент финансового участия Концедента:** | **90%** | **уменьшение** | **0,4** |
| 2.1. | Размер Платы Концедента на Стадии создания Объекта концессионного соглашения | 33% | уменьшение | 0,2 |
| 2.2. | Размер Платы Концедента на Стадии эксплуатации Объекта концессионного соглашения | 57% | уменьшение | 0,2 |
| **3.** | **Бюджетные субсидии, предоставляемые в целях возмещения недополученных доходов при осуществлении эксплуатации в связи с предоставлением ледовых площадок и спортивных залов для проведения тренировок и соревнований сборных команд Ленинградской области** | **4 000 000,00 (Четыре миллиона) рублей в ценах 2020 года** | **уменьшение** | **0,2** |
| **4.** | **Технический критерий (качественная характеристика архитектурного, функционально-технологического, конструктивного, инженерно-технического решения для обеспечения создания Объекта концессионного соглашения)** | **Каждому Конкурсному предложению Конкурсная комиссия присваивает баллы от одного до десяти** | | **0,2** |

# РАЗДЕЛ II. ДОКУМЕНТЫ, СОСТАВЛЯЮЩИЕ КОНКУРСНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ, И ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ КОНКУРСНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

* 1. Конкурсное предложение на участие в Конкурсе состоит из Финансового конкурсного предложения и Технического конкурсного предложения, составляется по рекомендуемым формам и согласно требованиям, установленным соответственно в Приложениях № 1, № 2 к настоящему Тому 3 Конкурсной документации.
  2. Конкурсное предложение предоставляется на русском языке в двух экземплярах (оригинал и копия), каждый из которых удостоверяется подписью Заявителя, а также в электронной форме на USB-флэш носителях, причем электронная версия должна быть полностью идентична печатной, в Конкурсную комиссию в отдельном запечатанном конверте в следующем порядке:
     1. один оригинал Конкурсного предложения, сформированный, оформленный и подписанный Участником конкурса или уполномоченным представителем согласно требованиям к оригиналу Конкурсного предложения, установленным в настоящем Разделе II Тома 3 Конкурсной документации;
     2. одна полная копия Конкурсного предложения, полнота и достоверность которой с оригиналом документа удостоверяется подписью уполномоченного представителя Участника конкурса.
  3. В состав Финансового конкурсного предложения должна входить следующая информация и материалы:
     1. Предлагаемый Участником конкурса размер Платы концедента, включая все ее составляющие согласно положениям пунктом 6 раздела VIII тома 1 настоящей Конкурсной документации.
     2. Предложение Участника по графику получения выплат Концедента (График выплат) с учетом требований бюджетного законодательства и положений Конкурсной документации, а также размеру Капитальных затрат.

Требования к предоставлению документов (материалов) в составе Финансового конкурсного предложения установлены в Приложении № 1 к настоящему Тому 3 Конкурсной документации.

* 1. В состав Технического конкурсного предложения должна входить следующая информация и материалы:
     1. Предлагаемые Участником конкурса архитектурные, функционально-технологические, конструктивные, инженерно-технические решения для обеспечения Создания.

Требования к предоставлению документов (материалов) в составе Технического конкурсного предложения установлены в Приложении № 2 к настоящему Тому 3 Конкурсной документации.

* 1. В качестве Конкурсных предложений Конкурсной комиссией рассматриваются только полные, надлежащим образом оформленные и соответствующие требованиям Конкурсной документации Конкурсные предложения.
  2. Документы и материалы, входящие в состав Конкурсного предложения и предоставленные с нарушением требований к Конкурсным предложениям, предусмотренных Конкурсной документацией, не принимаются Конкурсной комиссией в качестве части Конкурсного предложения. Такие документы и материалы не оцениваются Конкурсной комиссией.
  3. В случае расхождения между оригиналом и копией Конкурсного предложения Конкурсная комиссия руководствуется оригиналом Конкурсного предложения.
  4. Материалы, включенные в оригинал Конкурсного предложения, представляются в прошитом, пронумерованном, скрепленном печатью и подписью Участника конкурса или уполномоченного представителя виде с указанием на обороте последнего листа количества листов.
  5. Копия Конкурсного предложения брошюруется отдельно. Копия Конкурсного предложения по объему и содержанию документов должна соответствовать оригиналу Конкурсного предложения.
  6. В случае если общее количество страниц экземпляра Конкурсного предложения (оригинала или копии) превышает 200 страниц, то Участник конкурса имеет право разделить такой экземпляр на соответствующее количество томов экземпляра Конкурсного предложения. При этом каждый том экземпляра должен быть помечен соответствующим номером тома и содержать указание на количество страниц в нем и общее количество томов в экземпляре Конкурсного Предложения. Каждый том экземпляра Конкурсного Предложения должен быть оформлен согласно требованиям п.2.1. настоящего Тома Конкурсной документации и может быть предоставлен в отдельном запечатанном конверте.
  7. К Конкурсному предложению обязательно прилагается удостоверенная подписью Участника конкурса или уполномоченного представителя опись документов Конкурсного предложения.
  8. Опись документов Конкурсного предложения не брошюруется с документами Конкурсного предложения. Опись документов Конкурсного предложения представляется в двух экземплярах (оригинал и копия, оригинал остается в Конкурсной комиссии, копия – у Участника конкурса).
  9. На конвертах должна быть проставлена пометка в соответствии с пунктом 3.1. Раздела III настоящего Тома 3 Конкурсной документации.

# РАЗДЕЛ III. ПОРЯДОК, МЕСТО И СРОК ПРЕДСТАВЛЕНИЯ КОНКУРСНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

* 1. Конкурсные предложения представляются Участниками конкурса в Конкурсную комиссию с пометкой «Конкурсное предложение участника конкурса на право концессионного соглашения о создании и последующей эксплуатации объекта спорта – многофункционального спортивного комплекса в г. Тосно Тосненского района Ленинградской области», а также с пометкой «оригинал» или «копия». Конкурсные предложения без указанной пометки не рассматриваются Конкурсной комиссией.
  2. Конкурсные предложения предоставляются в течение 60 (Шестидесяти) рабочих дней с даты направления уведомления о результатах предварительного отбора. Конкурсные предложения предоставляются с 10:00 часов по московскому 14.09.2021 года до 16:00 часов по московскому времени 09.12.2021 года.
  3. Конкурсные предложения могут быть представлены лично Участниками конкурса или уполномоченными представителями Участников конкурса по адресу места нахождения Конкурсной комиссии.
  4. Конкурсные предложения принимаются по указанному адресу в рабочие дни с 10:00 часов до 16:00 часов по московскому времени (в пятницу и предпраздничные дни с 10:00 часов до 15:00 часов по московскому времени) до даты и времени истечения срока представления Конкурсных предложений.
  5. Участник конкурса и/или уполномоченный представитель Участника конкурса вправе представить Конкурсное предложение на заседании Конкурсной комиссии в момент вскрытия конвертов с Конкурсными предложениями, который является моментом истечения срока представления Конкурсных предложений, при этом дата, время и место вскрытия конвертов с Конкурсными предложениями установлены в Разделе IV настоящего Тома 3 Конкурсной документации.
  6. Конкурсные предложения могут быть представлены Участниками конкурса путем направления по почтовому адресу Конкурсной комиссии, при этом на почтовых отправлениях в обязательном порядке делается пометка «В Комитет экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской деятельности».
  7. Один Участник конкурса вправе подать только одно Конкурсное предложение.
  8. Участники конкурса вправе вносить изменения и дополнения в свои Конкурсные предложения или отозвать Конкурсное предложение до истечения срока представления Конкурсных предложений. При этом на запечатанном конверте должна быть дополнительная пометка "Изменение Конкурсного предложения" либо "Отзыв Конкурсного предложения".
     1. Изменение в Конкурсное предложение должно быть подготовлено, запечатано и представлено таким же образом, что и Конкурсное предложение.
     2. Регистрация Конкурсных предложений, изменений и уведомлений об отзыве Конкурсных предложений производится в том же порядке, что и регистрация Заявок.
  9. Конкурсные предложения не принимаются после истечения установленного срока их представления. Конверт с Конкурсным предложением, представленным в Конкурсную комиссию после истечения срока представления Конкурсных предложений, не вскрывается и возвращается представившему его Участнику конкурса вместе с описью представленных им документов с пометкой об отказе в принятии Конкурсного предложения. В случае поступления такого Конкурсного предложения по почте конверт с Конкурсным предложением не вскрывается и возвращается представившему его Участнику конкурса вместе с описью представленных им документов с пометкой об отказе в принятии Конкурсного предложения, по адресу Участника конкурса, указанному на конверте.
  10. Никакие изменения не могут быть внесены в Конкурсное предложение Участника конкурса после истечения срока представления Конкурсных предложений, установленного настоящей Конкурсной документацией.

# РАЗДЕЛ IV. ПОРЯДОК, МЕСТО, ДАТА И ВРЕМЯ ВСКРЫТИЯ КОНВЕРТОВ С КОНКУРСНЫМИ ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ

* 1. Вскрытие конвертов с Конкурсными предложениями производится Конкурсной комиссией в 16:00 в день вскрытия конвертов согласно графику проведения Конкурса, приведенному в Разделе VII Тома 1 Конкурсной документации.
  2. Участники конкурса и/или уполномоченные представители Участников конкурса вправе присутствовать при вскрытии конвертов с Конкурсными предложениями.
  3. Участники конкурса и/или уполномоченные представители Участников конкурса, присутствующие на процедуре вскрытия конвертов с Конкурсными предложениями, могут удостовериться в сохранности представленных конвертов. Заявители и/или уполномоченные представители Заявителей вправе осуществлять аудиозапись, видеозапись, фотографирование.
  4. Конкурсной комиссией вскрываются только конверты с Конкурсными предложениями, которые представлены до истечения срока представления Конкурсных предложений, указанного в настоящей Конкурсной документации.
  5. При вскрытии каждого конверта с Конкурсным предложением присутствующим объявляются и в протокол вскрытия конвертов с Конкурсными предложениями заносятся:
     1. Сведения о целостности представленных конвертов с Конкурсным Предложением (оригинала и копии);
     2. Количество томов, из которых состоит Конкурсное Предложение Участника конкурса, а также количество страниц в каждом томе, указанное на обороте соответствующего тома;
     3. Наименование (фамилия, имя, отчество) и место нахождения (место жительства) Участника конкурса;
     4. Сведения о наличии в Конкурсном предложении документов и материалов, требование о представлении которых Участниками конкурса содержится в настоящей Конкурсной документации;
     5. Сведения о наличии в составе Конкурсного предложения Технического конкурсного предложения и о его содержании;
     6. Числовые значения критериев, содержащихся в Финансовом конкурсном предложении Участника.
  6. При процедуре вскрытия конвертов с Конкурсными предложениями проверяется и оглашается только наличие либо отсутствие указанных документов и материалов и (или) разделов, включающих группы таких документов и материалов, в составе Конкурсного предложения Участника конкурса. При этом установление соответствия указанных документов и материалов требованиям Конкурсной документации осуществляется при рассмотрении Конкурсных предложений в порядке, предусмотренном Разделом VII Тома 1 Конкурсной документации. Внесение в протокол вскрытия конвертов с Конкурсными предложениями сведений о наличии того или иного документа (материалов) в составе Конкурсного предложения не является окончательным решением о признании его (их) соответствия требованиям Конкурсной документации, и в случае выявления при дальнейшем рассмотрении Конкурсных предложений его (их) несоответствия(ий) установленным требованиям Конкурсной документации, в том числе, в отношении оформления, полноты и непротиворечивости, соответствующий документ (материалы) может быть признан Конкурсной комиссией как не подтверждающий соответствие Конкурсного предложения требованиям, установленным Конкурсной документаций и(или) как не подтверждающий информацию, содержащуюся в Конкурсном предложении Участника конкурса.
  7. В ходе процедуры вскрытия конвертов с Конкурсными Предложениями Конкурсная Комиссия вправе задавать уточняющие вопросы уполномоченным представителям Участников конкурса, в том числе при возникновении затруднений с поиском документов и материалов, проверка наличия которых в составе Конкурсного предложения предусмотрена пунктом 4.5. Раздела IV настоящего Тома 3 Конкурсной документации. Любые выступления и комментарии уполномоченных представителей Участников конкурса допускаются только с согласия председателя Конкурсной комиссии.
  8. Протокол вскрытия конвертов с Конкурсными предложениями подписывается в день вскрытия конвертов с Конкурсными предложениями. Протокол вскрытия конвертов с Конкурсными предложениями подлежит размещению на Официальном сайте в течение 3 (трех) дней со дня его подписания.

# РАЗДЕЛ V. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ И ОЦЕНКИ КОНКУРСНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОБЕДИТЕЛЯ КОНКУРСА

* 1. Рассмотрение и оценка Конкурсной комиссией представленных Конкурсных предложений производится с целью определения Победителя Конкурса в течение 10 рабочих дней с даты подписания протокола вскрытия конвертов.
  2. Конкурсная комиссия рассматривает Конкурсные предложения на их соответствие критериям Конкурса, установленным в Конкурсной документации, и проводит сравнение содержащихся в Конкурсных предложениях условий.
  3. Решение о несоответствии Конкурсного предложения требованиям Конкурсной документации принимается Конкурсной комиссией в случае, если:
     1. Участником конкурса не представлены или представлены не в полном объеме документы и материалы, предусмотренные Конкурсной документацией, подтверждающие соответствие Конкурсного предложения требованиям, установленным Конкурсной документацией, и подтверждающие информацию, содержащуюся в Конкурсном предложении, и (или) такие документы и материалы не соответствуют требованиям, установленным Конкурсной документацией;
     2. Условие, содержащееся в Конкурсном предложении, не соответствует установленным параметрам Критериев Конкурса и (или) предельным значениям Критериев Конкурса;
     3. Представленные Участником конкурса документы и материалы недостоверны;
  4. Конкурсная комиссия на основании результатов рассмотрения Конкурсных предложений принимает решение о соответствии или о несоответствии Конкурсного предложения требованиям Конкурсной документации.
  5. **Порядок оценки конкурсных предложений:**
     1. **Оценка Конкурсных предложений по критерию «Размер капитальных затрат»**

Конкурсная комиссия по данному критерию присваивает значение в соответствии с формулой:

Ui = [0,2] \*((Dmax – Di)/(Dmax – Dmin))

где:

Ui - значение, присуждаемое i-му Конкурсному предложению по указанному критерию;

Dmax - наибольшее значение размера капитальных затрат (в единицах измерения – рубли), содержащееся во всех Конкурсных предложениях;

Dmin – наименьшее значение размера капитальных затрат (в единицах измерения – рубли), содержащееся во всех Конкурсных предложениях;

Di – значение размера капитальных затрат (в единицах измерения – рубли), содержащееся в i-м Конкурсном предложении

* + 1. **Оценка Конкурсных предложений по подкритерию «Размер платы Концедента на стадии создания Объекта концессионного соглашения»**

Конкурсная комиссия по данному подкритерию присваивает значение в соответствии с формулой:

Ri = [0,2] \*((Аmax – Аi)/( Аmax – Аmin))

где:

Ri - значение, присуждаемое i-му Конкурсному предложению по указанному подкритерию;

Аmax - наибольшее значение размера платы Концедента на стадии создания Объекта концессионного соглашения (в единицах измерения – проценты), содержащееся во всех Конкурсных предложениях;

Аmin – наименьшее значение размера платы Концедента на стадии создания Объекта концессионного соглашения (в единицах измерения – проценты), содержащееся во всех Конкурсных предложениях;

Аi – значение размера платы Концедента на стадии создания Объекта концессионного соглашения (в единицах измерения – проценты), содержащееся в i-м Конкурсном предложении

* + 1. **Оценка Конкурсных предложений по подкритерию «Размер Платы Концедента на стадии эксплуатации Объекта концессионного соглашения»**

Конкурсная комиссия по данному подкритерию присваивает значение в соответствии с формулой:

Сi = [0,2] \*((Сmax – Сi)/( Сmax – Сmin)), где

Сi - значение, присуждаемое i-му Конкурсному предложению по указанному критерию;

Сmax - наибольшее значение размера платы Концедента на стадии эксплуатации Объекта концессионного соглашения (в единицах измерения – проценты), содержащееся во всех Конкурсных предложениях ;

Сmin – наименьшее значение размера платы Концедента на стадии эксплуатации Объекта концессионного соглашения (в единицах измерения – проценты), содержащееся во всех Конкурсных предложениях;

Сi – значение размера платы Концедента на стадии эксплуатации Объекта концессионного соглашения (в единицах измерения – проценты), содержащееся в i-м Конкурсном предложении.

* + 1. **Оценка Конкурсных предложений по критерию «Бюджетные субсидии, предоставляемые в целях возмещения недополученных доходов при осуществлении эксплуатации в связи с предоставлением ледовой площадки и залов для проведения тренировок и соревнований сборных команд Ленинградской области» (далее – «Размер бюджетных субсидий»)**

Конкурсная комиссия по данному подкритерию присваивает значение в соответствии с формулой:

Pi = [0,2] \*((Bmax – Bi)/( Bmax – Bmin))

где:

Pi - значение, присуждаемое i-му Конкурсному предложению по указанному критерию;

Bmax - наибольшее значение размера бюджетных субсидий, содержащееся во всех Конкурсных предложениях;

Bmin – наименьшее значение размера бюджетных субсидий, содержащееся во всех Конкурсных предложениях;

Bi – значение размера бюджетных субсидий(в единицах измерения – рубли), содержащееся в i-м Конкурсном предложении.

* + 1. **Оценка Конкурсных предложений по Техническому критерию (качественная характеристика архитектурного, функционально-технологического, конструктивного, инженерно-технического решения для обеспечения создания Объекта концессионного соглашения)**

Каждому Конкурсному предложению Конкурсная комиссия присваивает баллы от 1-10 (одного до десяти) согласно критериям оценки, установленным в Таблице в п. 5.12.1. настоящего Тома 3 Конкурсной документации (Порядок оценки Технического конкурсного предложения). После суммирования полученных баллов Конкурсная комиссия присваивает значение Техническому критерию каждого Конкурсного предложения в соответствии с формулой:

Ti=0,2\*(Gi/10)

где:

Ti - значение, присуждаемое i-му Конкурсному предложению по указанному критерию;

Gi – Итоговый балл по Техническому критерию, присуждаемый i-му Конкурсному предложению.

* 1. **Определение победителя конкурса**
     1. Для определения Конкурсного предложения, содержащего наилучшие условия, Конкурсная комиссия рассчитывает значение Ki в соответствии с нижеприведенной формулой:

Кi = Ui + Ri + Сi+ Pi + Ti

где:

Ki - значение, присуждаемое i-му Конкурсному предложению;

Ui – значение, определенное Конкурсной комиссией по критерию «Размер капитальных затрат»;

Ri – значение, определенное Конкурсной комиссией по подкритерию «Размер Платы Концедента на стадии создания Объекта концессионного соглашения»;

Сi – значение, определенное Конкурсной комиссией по подкритерию «Размер Платы Концедента на стадии эксплуатации Объекта концессионного соглашения»

Pi - значение, определенное Конкурсной комиссией по критерию «Размер бюджетных субсидий»

Ti - значение, определенное Конкурсной комиссией по Техническому критерию (качественная характеристика архитектурного, функционально-технологического, конструктивного, инженерно-технического решения для обеспечения Создание Объекта.

* 1. Победителем Конкурса признается Участник конкурса, который предложил наилучшие условия исполнения Концессионного соглашения с наибольшим значением Кi (Конкурсному предложению которого присвоен наивысший балл).
  2. Прочим Конкурсным предложениям присваиваются порядковые номера по степени возрастания их общих значений.
  3. В случае если два и более Конкурсных предложения получили одинаковое общее значение, меньший порядковый номер присваивается Конкурсному предложению, которое поступило ранее других Конкурсных предложений.
  4. **Порядок рассмотрения и оценки Технического конкурсного предложения**

Техническое конкурсное предложение подлежит рассмотрению Конкурсной комиссией на предмет его полноты, то есть наличия в составе предложения всех документов, необходимых согласно требованиям Конкурсной документации, включая требования к составу архитектурной концепции (Приложение № 3 к настоящему Тому 3 Конкурсной документации). Участник декларирует наличие в составе Технического конкурсного предложения всех документов и сведений, предусмотренных Конкурсной документации.

Конкурсная комиссия осуществляет проверку соответствия содержания Технического конкурсного предложения требованиям, установленным Конкурсной документацией, включая технико-экономические показатели к Многофункциональному спортивному комплексу.

Если комплект документов, представленных в качестве Технического конкурсного предложения, не является полным или не соответствует требованиям конкурсной документации, то такое предложение признается Конкурсной комиссией не соответствующим Конкурсной документации и не подлежит последующей оценке.

Участники конкурса должны представить подтверждающие материалы в поддержку своих предложений в составе архитектурной концепции или приложением к ней. Участнику конкурса необходимо представить **письмо-обязательство** о готовности выполнить условия, предложенные Участником в составе Технического конкурсного предложения.

**Таблица:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Критерий оценки | Порядок оценки | Максимальное количество баллов |
| ***Оценка качественной характеристики архитектурного, конструктивного, инженерно-технического решения для обеспечения Создания Объекта концессионного соглашения*** | | | |
|  | Оценка подготовленной Участником конкурса архитектурной Концепции | Представленные Участниками конкурса архитектурные концепции оцениваются Конкурсной комиссией (или Конкурсной комиссией с привлечением Экспертов) по следующим параметрам:   1. Оригинальность предлагаемых архитектурных, функционально-технологических, конструктивных, объемно-планировочных, инженерно-технических решений – *15 баллов*; 2. Степень проработанности и детализации, прозрачности и последовательности архитектурной концепции проекта, включая описание принципов организации проектирования, создания и эксплуатации, программы по экологическому обоснованию технических решений и экологическому мониторингу – *15 баллов*; 3. Предложенные в архитектурной концепции подходы к использованию, энергоэффективных и ресурсосберегательных технологий при реализации проекта, а именно описание технологических решений:   по использованию системы энергосбережения за счет схемы включения/выключения освещения с учетом времени суток и присутствия людей -*10 баллов*;  по использованию технологии рекуперации в системах вентиляции – *6 балл*;  по использованию дождевой воды для технологических целей - *6 балл*;  за дополнительные мероприятия – каждое мероприятие – *3 балла*, оценивается не более двух дополнительных мероприятий;   1. Эффективность применения выбранных методов, техники строительства, а также материалов для реализации проекта *– 15 баллов*; 2. Эффективность выбора конструктивных решений и объемно-планировочных решений *– 30 баллов*.   Максимальное количество баллов по итогам рассмотрения архитектурной концепции может составлять *100 баллов*. По результатам оценки методом сопоставления представленных Технических конкурсных предложений Конкурсная комиссия присваивает Участнику количество баллов в зависимости от степени проработанности и качества предложенных методов, подходов и решений. Общий балл, присвоенный согласно настоящему пункту, будет разделен на коэффициент 10. | **10 баллов** |

* + 1. По результатам рассмотрения и оценки Технического конкурсного предложения такому предложению присваивается итоговый балл по Техническому критерию.
  1. По итогам рассмотрения и оценки Конкурсных предложений Участников конкурса в день окончания рассмотрения и оценки Конкурсных предложений Конкурсная комиссия  оформляет Протокол рассмотрения и оценки Конкурсных предложений, который включает:

1) критерии Конкурса, установленные в Разделе I настоящего Тома 3 Конкурсной документации;

2) условия, содержащиеся в Конкурсных предложениях Участников конкурса;

3) результаты рассмотрения Конкурсных предложений Участников конкурса с указанием Конкурсных предложений Участников конкурса, в отношении которых принято решение об их несоответствии критериям Конкурса и требованиям Конкурсной документации;

4) результаты оценки Конкурсных предложений Участников конкурса в соответствии с Законом о концессионных соглашениях;

5) наименование (фамилия, имя, отчество) и место нахождения (место жительства) Победителя конкурса, обоснование принятого Конкурсной комиссией решения о признании Участника конкурса Победителем конкурса.

* 1. На следующий день после подписания членами Конкурсной комиссии протокола рассмотрения и оценки Конкурсных предложений Участников конкурса Конкурсная комиссия подписывает протокол о результатах проведения Конкурса.
  2. Протокол о результатах проведения Конкурса включает:

1) решение о заключении Концессионного соглашения с указанием вида Конкурса;

2) сообщение о проведении Конкурса;

3) Конкурсную документацию и внесенные в нее изменения;

4) запросы Участников конкурса о разъяснении положений Конкурсной документации и соответствующие разъяснения Концедента или Конкурсной комиссии;

5) протокол вскрытия конвертов с Заявками на участие в Конкурсе;

6) оригиналы Заявок, представленные в Конкурсную комиссию;

7) протокол проведения предварительного отбора Участников конкурса;

8) перечень Участников конкурса, которым были направлены уведомления с предложением представить Конкурсные предложения для участия в Конкурсе;

9) протокол вскрытия конвертов с Конкурсными предложениями;

10) протокол рассмотрения и оценки Конкурсных предложений.

* 1. Протокол рассмотрения и оценки Конкурсных предложений, Протокол о результатах проведения Конкурса подлежит размещению на Официальном сайте.
  2. Сообщение о результатах проведения Конкурса с указанием наименования (фамилии, имени, отчества) Победителя конкурса или решение об объявлении Конкурса несостоявшимся с обоснованием этого решения публикуется в Официальном издании и размещается на Официальном сайте, а Участникам конкурса направляется уведомление о результатах проведения Конкурса.

После процедуры вскрытия конвертов с Конкурсными предложениями все поступившие Конкурсные предложения становятся собственностью Концедента и возврату Участникам конкурса не подлежат.

# РАЗДЕЛ VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ

* 1. Концедент в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах проведения Конкурса направляет Победителю конкурса экземпляр указанного протокола, проект Концессионного соглашения, предусмотренный Приложением № 5 к настоящему Тому 3 Конкурсной документации, включающий в себя условия этого соглашения, определенные решением о заключении Концессионного соглашения, Конкурсной документацией и представленным Победителем конкурса Конкурсным предложением, а также иные условия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.
  2. Концедент проводит переговоры в форме совместных совещаний в целях обсуждения условий проекта Концессионного соглашения и их возможного изменения по результатам переговоров с Победителем конкурса или с иным лицом, в отношении которого принято решение о заключении Концессионного соглашения в соответствии с Законом о концессионных соглашениях.

При проведении переговоров стороны вправе для участия в переговорах привлекать консультантов, компетентные государственные органы, экспертов и иных лиц. При этом привлекающая таких лиц сторона обеспечивает неразглашение привлеченными лицами информации о ходе переговоров. По итогам проведения переговоров не подлежат изменению следующие условия Концессионного соглашения:

1. условия, являющиеся Критериями конкурса;
2. условия соглашения, установленные в Разделе VIII Тома 1 Конкурсной документации.
   1. Концессионное соглашение должно быть заключено в течение 40 (Сорока) рабочих дней со дня направления Победителю конкурса проекта Концессионного соглашения.
   2. В случае, если Победитель конкурса в установленный срок не представил Концеденту подписанный проект Концессионного соглашения, а также подтверждение обеспечения исполнения обязательств по Концессионному соглашению, указанное в пункте 6.6. Раздела VI настоящего Тома 3 Конкурсной документации, Концедент принимает решение об отказе в заключении Концессионного соглашения с указанным лицом.
      1. При этом Концедент вправе предложить заключить Концессионное соглашение Участнику конкурса, Конкурсное предложение которого по результатам рассмотрения и оценки Конкурсных предложений содержит лучшие условия, следующие после условий, предложенных Победителем конкурса.
      2. Концедент направляет такому Участнику конкурса проект Концессионного соглашения, включающий в себя условия соглашения, определенные решением о заключении Концессионного соглашения, Конкурсной документацией и представленным таким Участником конкурса Конкурсным предложением.
      3. Концедент и Участник конкурса, Конкурсное предложение которого по результатам рассмотрения и оценки Конкурсных предложений содержит лучшие условия, проводят переговоры в порядке, определенном п. 6.2. настоящего тома 3 Конкурсной документации.
      4. В случае, если в сроки, установленные для подписания Концессионного соглашения Победителем Конкурса, Участник конкурса, которому Концедент предложил заключить Концессионное соглашение, не представил подписанный проект Концессионного соглашения, Концедент принимает решение об отказе в заключении Концессионного соглашения с таким Участником конкурса и об объявлении Конкурса несостоявшимся.
   3. Победителю конкурса, не подписавшему в установленный срок Концессионное соглашение, внесенный им Задаток в соответствии с ч. 2 ст. 36 Закона о концессионных соглашениях не возвращается.
   4. Концессионное соглашение заключается в письменной форме и вступает в силу с момента его подписания.
   5. Переговоры, предусмотренные пунктом 6.2. Раздела VI настоящего Тома 3 Конкурсной документации, проводятся в соответствии с графиком проведения переговоров, согласованный Сторонами в срок не позднее 5 (Пяти) дней с момента направления проекта Концессионного соглашения в соответствии с пунктом 6.1 Раздела VI Тома 3 Конкурсной документации.
   6. По итогам каждого этапа совместных совещаний, предусмотренных пунктом 6.2. Раздела VI Тома 3 Конкурсной документации настоящего тома Конкурсной документации, Концедентом оформляется протокол совместных совещаний, который подлежит подписанию Концедентом и Победителем конкурса (иным лицом в отношении которого принято решение о заключении Концессионного соглашения). В таком протоколе указываются положения проекта Концессионного соглашения и принятые решения по итогам каждого этапа совместных совещаний.
   7. По результатам всех этапов переговоров Концедентом подлежит подготовке итоговый вариант проекта Концессионного соглашения с учетом всех проведенных совместных совещаний с Победителем конкурса и условий, предусмотренных пунктом 6.3. Раздела VI Тома 3 Конкурсной документации.

# РАЗДЕЛ VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

* 1. После направления проекта Концессионного соглашения для подписания Заявителю, Участнику конкурса, Победителю конкурса, Концедент вправе отказаться от подписания Концессионного соглашения, в случае установления одного из следующих обстоятельств:
     1. в отношении Заявителя, Участника конкурса, Победителя конкурса принято решение о его ликвидации или о признании его банкротом;
     2. приостановления деятельности Заявителя, Участника конкурса, Победителя конкурса в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
     3. предоставления Заявителем, Участником конкурса, Победителем конкурса заведомо ложных сведений, содержащихся в документах, предусмотренных Конкурсной документацией, при проведении Предварительного отбора и Конкурса;
     4. уклонение или отказ Победителя конкурса от подписания Концессионного соглашения;
     5. в иных случаях, если это прямо предусмотрено Конкурсной документацией.
  2. Концедент вправе отказаться от подписания Концессионного соглашения в указанных в п.7.1. Раздела VII настоящего тома 3 Конкурсной документации случаях путем направления Заявителю, Участнику конкурса, Победителю конкурса в течение 5 (пяти) дней со дня принятия этого решения уведомления об отказе от заключения Концессионного соглашения.
  3. Заявители и Участники конкурса вправе оспаривать решения Концедента (Конкурсной комиссии) в соответствии с законодательством Российской Федерации.
  4. Отношения, возникающие между Заявителями, Участниками конкурса, Концессионером, Концедентом, а также Конкурсной комиссией, регулируются законодательством Российской Федерации.
  5. **Защита конкуренции**
     1. Участники конкурса не должны обсуждать между собой никакие аспекты Конкурсной документации или Конкурсных предложений или иначе обмениваться информацией или согласовывать действия в связи с участием в Конкурсе.
     2. Участники конкурса не должны вступать в какие-либо переговоры или договоренности с другими Участниками конкурса относительно возможных условий подготавливаемых или представляемых Конкурсных предложений, в том числе в отношении критериев Конкурса.
     3. Если Участник конкурса нарушает требования п.п. 7.5.1., 7.5.2. Раздела VII настоящего Тома 3 Конкурсной документации, Концедент вправе отклонить Конкурсное предложение такого Участника конкурса.

# ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

**К ТОМУ 3 КОНКУРСНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

**Форма финансового конкурсного предложения**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**ФИНАНСОВОЕ КОНКУРСНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование Участника конкурса):**

Размер капитальных затрат (с разбивкой сумм на проектно-изыскательские работы и на строительно-монтажные работы)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указываются предлагаемые значения в рублях, цифрами и прописью).

Процент финансового участия Концедента (платы концедента на стадии создания) Объекта концессионного соглашения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается предлагаемое значение в процентах, цифрами и прописью).

Размер финансового участия Концедента (платы концедента на стадии эксплуатации) Объекта концессионного соглашения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается предлагаемое значение в процентах, цифрами и прописью).

Размер бюджетных субсидии, предоставляемых в целях возмещения недополученных доходов при осуществлении эксплуатации в связи с предоставлением ледовых площадок и спортивных залов для проведения тренировок и соревнований сборных команд Ленинградской области\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (с разбивкой сумм по каждому специальному обязательству концессионера, установленному Приложением 10 к проекту концессионного соглашения, являющегося приложением 3 к настоящему тому конкурсной документации) (указывается предлагаемое значение в рублях, цифрами и прописью).

В состав Финансового конкурсного предложения входит разработанная Участником конкурса Финансовая модель, представляющая собой:

1. Комплексный прогноз финансово - экономических результатов Создания и Эксплуатации Объекта концессионного соглашения согласно требованиям, установленным настоящим Приложением № 2 к Тому 3 Конкурсной документации;
2. Предложение Участника по размеру Капитальных затрат Концессионера на создание и последующую эксплуатацию объекта концессионного соглашения;
3. График получения выплат платы концедента с учетом ограничений, установленных настоящей Конкурсной документацией.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ *Участник конкурса, его представитель: Ф.И.О., должность*

М.П.

**РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ ФИНАНСОВОЙ МОДЕЛИ**

1. **Требования к функциональным возможностям финансовой модели**
   * + - 1. В настоящем разделе определен минимальный уровень функциональности и объем информации, который необходимо обеспечить в Финансовой модели.
         2. Финансовая модель должна быть создана в формате MicrosoftExcel (версия 97 или более поздняя). Имя файла Финансовой модели должно ясно указывать на версию Финансовой модели и должно обновляться при появлении каждой последующей выпускаемой версии Финансовой модели.
         3. Финансовая модель представляется на одном или нескольких языках, при условии, что одним из них является русский язык.
         4. Каждый Участник конкурса должен представить в Конкурсную комиссию копии Финансовой модели **в виде печатного экземпляра и на USB-флэш носителях.**
         5. Никакая часть Финансовой модели не может быть скрыта, защищена, заблокирована или иным образом недоступна для просмотра и внесения изменений. Все коды формул MicrosoftExcel должны быть указаны. Описание механизма работы всех макросов в Финансовой модели должно быть представлено в Книге допущений.
         6. Финансовая модель ни при каких обстоятельствах не должна содержать циклических ссылок. В случае если таковые будут необходимы в целях проведения расчетов, они должны быть реализованы посредством макроса (-ов) Excel VBA, прилагаемых к документу MicrosoftExcel, и не должны быть скрыты, защищены, заблокированы или иначе быть недоступны для просмотра или внесения изменений.
         7. Финансовая модель ни при каких обстоятельствах не должна содержать внешних ссылок.
         8. На отдельном листе Финансовой модели должна быть реализована проверка корректности вычислений Финансовой модели. На данном листе должна проверяться сходимость прогнозного баланса, равенство величины изменения денежных средств в прогнозном балансе и в прогнозном отчете о движении денежных средств и другие разумные проверки.
         9. В зависимости от обстоятельств для каждого обновления Финансовой модели, выпущенной после первоначально представленной версии, все существенные изменения как в структуре Финансовой модели, так и в любых исходных данных и причина таких изменений должны быть указаны и полностью Конкурсной комиссии.
         10. К Финансовой модели должна прилагаться инструкция по ее применению и лист с указанием в полном объеме источников исходных данных и допущений, применяемых в Финансовой модели, а также описание финансовой модели (далее – Книга допущений).
         11. Финансовая модель должна включать в себя макрос печати и показывать в формате для печати финансовые отчеты в отдельных таблицах. Такие финансовые отчеты в отдельных таблицах должны быть представлены как в поквартальных и в годовых периодах. В состав финансовых отчетов должны быть включены следующие:

отчет о движении денежных средств, включающий информацию о любых резервных счетах;

отчет о прибылях и убытках;

балансовый отчет.

* + - * 1. Финансовая модель должна предусматривать возможность проведения анализа чувствительности за весь период с даты подачи Конкурсного предложения и до момента прекращения действия Концессионного соглашения. Финансовая модель должна быть построена так, чтобы облегчить проведение такого анализа с минимальной корректировкой Финансовой модели, например, обеспечить возможность изменения исходных данных, в частности:

Начала и продолжительности периода разработки Технической документации;

Начала и продолжительности периода Создания;

Величины Капитальных затрат;

Величины затрат на эксплуатацию.

* + - * 1. Все финансовые показатели должны быть представлены в рублях. В случае использования показателей в иностранной валюте, в Финансовой модели необходимо указать обменный курс иностранной валюты.
        2. Все используемые допущения должны быть указаны в Финансовой модели с указанием ссылки на соответствующий пункт, описывающий допущение в Книге допущений, и с ясностью, достаточной для проведения независимой проверки и приведения в соответствие других версий такой модели и соответствующих результатов.
        3. Финансовая модель должна быть представлена **вместе с письмом в адрес Концедента от консультационной компании, имеющей опыт осуществления аудита или составления финансовых моделей инвестиционных проектов[[1]](#footnote-1), что**:

Финансовая модель содержит информацию, требуемую в Конкурсной документации;

Финансовая модель во всех существенных аспектах соответствует Финансовому конкурсному предложению Участника конкурса;

Финансовая модель не содержит циклических ссылок;

Расчеты в Финансовой модели являются арифметически верными и логичными;

Финансовая модель соответствует применимому налоговому законодательству Российской Федерации и Ленинградской области во всех существенных аспектах;

в Финансовой модели используются допущения, соответствующие допущениям, указанным в Книге допущений;

Результаты Финансовой модели являются точными, достоверными и полными при использовании таких допущений и Финансового плана;

в Финансовой модели предусмотрена возможность внесения изменений в Проект, начиная с даты подачи Конкурсного предложения и до момента прекращения действия Концессионного соглашения, а также возможность сценарного анализа таких изменений, в соответствии с требованиями Ленинградской области;

Финансовая модель имеет функции, требуемые для ее использования в рамках Концессионного соглашения, и как указано в настоящем Приложении № 2 к Тому 3 Конкурсной документации.

1. **Требования к составу исходных данных (допущений) финансовой модели**
   1. Исходные данные (допущения), на которых построены финансовые прогнозы, должны быть представлены в описании к финансовой модели или в бизнес-плане.
   2. Список рекомендуемых источников для исходных данных (допущений) указан в разделе 7 данного Перечня.
   3. В числе исходных данных (допущений) финансовой модели должны быть указаны следующие (в случае их применимости к проекту):
      1. Основные методические предположения, использованные при построении финансовых прогнозов, в том числе:
2. срок жизни проекта;
3. длительность прогнозного периода (не должен быть менее дисконтированного периода окупаемости проекта и срока возврата кредита);
4. длительность постпрогнозного периода (если применимо)
5. начальный момент прогнозного периода (должен быть не ранее трёх календарных месяцев до дня представления Конкурсного предложения;
6. шаг прогноза (минимально: для инвестиционной стадии – один квартал, в случае наличия месячной сезонности – один месяц; для операционной стадии - один год);
7. тип денежных потоков (номинальные, реальные) и итоговая валюта денежных потоков;
8. вид ставки дисконтирования и метод её расчета;
9. методика расчета заключительной стоимости (с указанием ожидаемого темпа роста в постпрогнозный период);
10. иные ключевые методические предположения.
    * 1. Макроэкономические данные (прогнозы инфляции, обменных курсов, роста реальной заработной платы и т.п.);
      2. Прогноз капитальных вложений;
      3. Прогноз объема продаж и объема производства (иных количественных факторов, определяющих выручку);
      4. Прогноз цен/тарифов на готовую продукцию/услуги;
      5. Нормы расхода ресурсов на единицу выпуска;
      6. Прогноз цен на основное сырье и материалы и других затрат, составляющих значительную долю в себестоимости, прогноз иных переменных затрат;
      7. Прогноз затрат на персонал (штатное расписание или бюджет затрат на персонал с учётом планируемых индексаций оплаты труда и увеличения штата);
      8. Прогноз условно постоянных затрат;
      9. Условия расчетов с контрагентами (отсрочки и предоплаты по расчетам с поставщиками и подрядчиками, покупателями, бюджетом, персоналом) и/или нормативы оборачиваемости;
      10. Налоговые предпосылки: информация о налогах и иных обязательных платежах (пошлинах, взносах по обязательному страхованию и т.п.), которые подлежат уплате в соответствии с действующим законодательством страны, на территории которой будет реализован проект (налог, база, ставка, порядок уплаты), с учётом ожидаемых изменений в налоговом законодательстве;
      11. Предпосылки по учетной политике (политика по амортизации, капитализации затрат, созданию резервов, признанию выручки);
      12. Прогнозная структура финансирования, условия по заёмному финансированию (процентные ставки, график получения и обслуживания долга);
      13. Данные фондового рынка для расчета ставки дисконтирования;
      14. Иные исходные данные и предпосылки, важные для данной отрасли и типа проекта.
11. **Требования к составу результатов финансовых прогнозов**
    1. ***Формы прогнозной финансовой отчетности***
       1. Прогнозная финансовая отчетность Участника конкурса носит характер управленческой отчетности, в частности:
12. некоторые статьи, величина которых является относительно незначительной в масштабах проекта, могут быть объединены;
13. амортизация должна быть выделена отдельной строкой и не должна вычитаться из выручки при расчёте валовой прибыли.
    * 1. В обязательном порядке должны быть представлены следующие формы прогнозной финансовой отчётности: прогнозный отчет о движении денежных средств, прогнозный отчет о прибылях и убытках, прогнозный баланс.
14. Прогнозный отчет о прибылях и убытках должен быть составлен по методу начисления (accrualbase) и содержать, в том числе, следующие финансовые показатели: выручка, валовая прибыль, валовая рентабельность, EBITDA (операционная прибыль до вычета амортизации, процентов и налогов), EBIT (операционная прибыль до вычета процентов и налогов), чистая прибыль, чистая рентабельность. Если в силу отраслевых или иных особенностей проекта данные показатели не представлены, следует указать факт и причины их отсутствия в описании к финансовой модели;
15. Прогнозный отчет о движении денежных средств должен включать денежные потоки от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности. Денежные потоки, связанные с выплатой и получением процентов и дивидендов, должны быть раскрыты в отдельных строках;
16. В случае предполагаемого долгового финансирования, справочно должны быть приведены свободные денежные потоки до обслуживания долга (CFADS).
17. Также могут быть предоставлены иные отчеты.
    1. ***Финансовые показатели (коэффициенты)***
       1. Формулы расчета всех финансовых показателей (коэффициентов), которые рассчитываются в финансовой модели, должны быть приведены в Книге допущений. Факт и причина отступления от данного требования должны быть оговорены в описании к финансовой модели.
       2. Показатели инвестиционной привлекательности.

Финансовые показатели (коэффициенты), указанные ниже, должны быть приведены в Финансовой модели в обязательном порядке.

1. Показатели инвестиционной привлекательности по проекту в целом - чистая приведенная стоимость проекта (NPVproject), дисконтированный период окупаемости проекта (DPBPproject);
2. Показатели инвестиционной привлекательности для Контролирующих лиц Участника конкурса: для собственников (указывается в случае, если рассматривается возможность предоставления Финансирующими организациями долевого финансирования по проекту) - внутренняя норма доходности для собственников (IRRequity); для иных лиц (указывается по усмотрению Участника конкурса);
3. Также по усмотрению составителей Финансовой модели могут быть включены другие показатели, если это требуется в силу отраслевых или иных особенностей проекта.
   * 1. Показатели финансовой устойчивости

Финансовые показатели (коэффициенты), указанные ниже, рассчитываются для Участника конкурса (на основе прогнозной финансовой отчётности) и указываются в случае, если рассматривается возможность предоставления Финансирующими организациями долгового финансирования по проекту.

1. Показатели обслуживания (покрытия) долга: коэффициент покрытия процентных выплат (Interestcoverageratio, EBIT/проценты), коэффициент покрытия выплат по обслуживанию долга операционными денежными потоками (DebtServiceCoverageRatio, DSCR);
2. Показатели долговой нагрузки: Долг/Собственный капитал, Долг/EBITDA;
3. Также по усмотрению составителей финансовой модели могут быть включены другие показатели, если это требуется в силу отраслевых или иных особенностей проекта. В частности, к показателям покрытия долга также могут быть отнесены: PLCR (ProjectLifeCoverageRatio), RLCR (ReserveLifeCoverageRatio).
4. **Методические указания по составлению финансовых прогнозов**
   1. Общие требования:
      1. Прогнозируются только денежные потоки, которые будут поступать в распоряжение (расходоваться) Участника(ом) конкурса;
      2. Затраты, связанные с проектом, осуществлённые до начального момента прогнозного периода, не должны учитываться в прогнозных финансовых потоках, но могут быть учтены в виде активов на балансе Участника конкурса;
      3. График привлечения финансирования должен быть привязан к графику инвестиций, денежные потоки по финансовой деятельности должны прогнозироваться на основе денежных потоков от операционной и инвестиционной деятельности;
      4. По окончании каждого прогнозного шага сумма остатка денежных средств на расчётных и резервных счетах не могут принимать отрицательные значения (при возникновении в каком-либо периоде недостатка денежных средств должно прогнозироваться привлечение дополнительных источников финансирования);
      5. При привлечении заёмного финансирования должны прогнозироваться платежи по обслуживанию долга (с учётом возможной отсрочки выплаты начисленных процентов);
      6. Рекомендуется прогнозировать денежные потоки в тех валютах, в которых они реализуются (производятся поступления и платежи), и вслед за этим приводить их к единой, итоговой валюте. В качестве итоговой валюты рекомендуется выбирать валюту, в которой поступает большая часть денежных потоков;
      7. Информацию о движении денежных средств, обусловленном получением и выплатой процентов и дивидендов, следует раскрывать отдельными строками;
      8. Если в конце срока жизни проекта предполагается ликвидация Участника конкурса объекта инвестирования или передача прав на извлечение доходов и несение затрат от эксплуатации объекта инвестирования иному лицу, в денежных потоках Участника конкурса должны быть учтены затраты и доходы, связанные с указанной ликвидацией или передачей прав (в том числе, в соответствии с требованиями законодательства об экологии и недропользовании, а также трудового законодательства);
      9. Срок жизни проекта устанавливается в соответствии с Конкурсной документацией.
      10. Продолжительность прогнозного периода устанавливается по усмотрению Участника конкурса, но не менее Срока жизни проекта;
5. Ставка дисконтирования и дисконтируемые денежные потоки должны относиться к одному и тому же типу (рассчитаны для проекта целиком или только для собственников) и виду (с учётом инфляции или без учёта). Ставка дисконтирования должна отражать требуемую доходность для инвестиций, выраженных в той же валюте, что и валюта денежных потоков;
6. При расчёте NPVproject все денежные потоки, включая заключительную стоимость (заключительный денежный поток) должны приводиться к начальному моменту прогнозного периода путем дисконтирования.
7. **Оценка устойчивости финансовых показателей (коэффициентов)**
   1. Для оценки устойчивости финансовых показателей (коэффициентов) применяется метод анализа чувствительности – оценки степени воздействия изменения ключевых факторов чувствительности на результаты финансовых прогнозов. Если анализ чувствительности не позволяет измерить/проиллюстрировать отдельные риски, применяются иные методы, в том числе, расчет точки безубыточности, метод Монте-Карло, сценарный анализ, факторный анализ и т.п.
   2. К ключевым факторам чувствительности относятся допущения (исходные данные) финансовой модели, фактические значения которых в ходе реализации проекта (ввиду невозможности их точной оценки или присущей им волатильности) могут значительно отклониться от значений, заложенных в финансовую модель. В частности, к типичным факторам чувствительности можно отнести:
8. цены на готовую продукцию и тарифы на услуги;
9. объем продаж (интенсивность эксплуатации, число покупателей/пользователей);
10. объем капитальных затрат;
11. задержки ввода Объекта концессионного соглашения в эксплуатацию и выхода на проектную мощность;
12. цены на основное сырьё и материалы, трудовые ресурсы;
13. величину постоянных операционных затрат;
14. ставку дисконтирования;
15. прогнозные темпы инфляции;
16. обменные курсы валют, и т.п.
    1. В обязательном порядке необходимо провести анализ чувствительности к изменению ставки дисконтирования, цены реализации продукта, цены ключевого ресурса и объёма продаж.
    2. К типичным результатам финансовых прогнозов, волатильность которых может быть измерена в ходе анализа чувствительности, относятся:
17. показатели инвестиционной привлекательности;
18. показатели финансовой устойчивости;
19. срок возврата кредита;
20. оценка рыночной стоимости компании или доли в уставном капитале Получателя средств;
21. иные показатели по усмотрению Участника конкурса.
22. **Требования к описанию Финансовой модели**
    1. Описание Финансовой модели является частью Книги допущений и оформляется в виде отдельного раздела.
    2. В описание должны быть включены:
23. описание структуры Финансовой модели;
24. описание механизма работы макросов, использованных в Финансовой модели (если применимо);
25. основные допущения (предположения) и исходные данные для финансовых прогнозов, с указанием источников информации, если они не приведены в Финансовой модели;
26. формулы расчета финансовых показателей (коэффициентов), если они не приведены в Финансовой модели;
27. контактные данные лиц, ответственных за предоставление разъяснений по Финансовой модели;
28. иная информация, необходимая для понимания структуры, принципов построения, механизма работы, и иных особенностей Финансовой модели.
29. **Рекомендуемые источники информации:**

Рекомендуемые источники информации для подготовки и исходных данных (допущений) для Финансовой модели включают:

1. документы, выданные или подписанные третьими лицами, которые не являются аффилированными с Участником конкурса (разрешительно-согласовательная документация; договоры, сметы и калькуляции; спецификации, прайс-листы, иные документы);
2. исторические данные по финансово-хозяйственной деятельности Участника конкурса (на основе управленческой и финансовой отчетности);
3. действующие нормативно-правовые акты;
4. официальные данные отраслевой и макроэкономической статистики;
5. результаты аналитических исследований, произведенных независимыми экспертами, обладающими необходимой квалификацией и опытом, в том числе специально проведенных исследований по проекту;
6. данные специализированных отраслевых, маркетинговых, финансовых и иных аналитических изданий и Интернет-сайтов;
7. аналитическая и статистическая информация общепризнанных информационно-аналитических агентств, банков, фондовых и товарных бирж;
8. данные из иных открытых источников, которые могут быть признаны достоверными и объективными.

# ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

**К ТОМУ 3 КОНКУРСНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

**Форма технического конкурсного предложения**

**ТЕХНИЧЕСКОЕ КОНКУРСНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование Участника конкурса)**

На стадии Конкурсного предложения Участник конкурса предоставляет в произвольной форме Техническое конкурсное предложение, состоящее из:

* Архитектурной Концепции с текстовой и графической обосновывающими частями;
* Проект Задания на проектирование (включая описание Оборудования);
* Обоснование предложения Участника конкурса по размеру Капитальных затрат Концессионера на Создание Объекта концессионного соглашения (указанного в Финансовом конкурсном предложении).

При подготовке технической части Конкурсного предложения Участник конкурса может использовать техническую информацию, указанную в Конкурсной документации или полученную дополнительно по запросу Участника.

Техническое конкурсное предложение Участника конкурса, включая архитектурную концепцию и проект Задания на проектирование, должно быть подготовлено в соответствии с требованиями, изложенными в Конкурсной документации и Приложениями к Конкурсной документации.

Архитектурная концепция должна включать в себя текстовую и графическую часть:

1. **Текстовая часть архитектурной концепции должна включать следующую информацию:**
   1. Общая информация о проекте.
   2. Основные технико-экономические показатели Объекта соглашения, в том числе площадь застройки, площадь покрытий, площадь озеленения.
   3. Описание принципов организации работ на Стадии проектирования и Стадии создания.
   4. Транспортная, пешеходная доступность Объекта концессионного соглашения в контексте населенного пункта г. Тосно.
   5. Описание и обоснование предлагаемых градостроительных решений.
   6. Концепция архитектурно-строительных решений (включая перечень основных противопожарных мероприятий и мероприятий обеспечения и жизнедеятельности маломобильных групп населения).
   7. Концепция принципов внутренней и внешней логистики, навигации для потоков передвижения персонала и посетителей, предложения по созданию комфортных условий для посетителей.
   8. Описание объемно-планировочных решений с приведением объемно-планировочных показателей.
   9. Описание принципов благоустройства территории Объекта концессионного соглашения.
   10. Описание инженерных решений, включающее предварительный укрупненный расчет инженерных нагрузок.
   11. Описание конструктивных решений.
   12. Описание экологических и природоохранных мероприятий, программ по экологическому обоснованию технических решений и экологическому мониторингу.
   13. Описание подходов к использованию, энергоэффективных и ресурсосберегательных технологий при реализации проекта, включая описание технологических решений.
   14. Описание мероприятий по достижению энергоэффективности и ресурсосбережения Объекта концессионного соглашения, но не ниже класса «B».
   15. Описание принципов контроля качества строительного процесса и площадки проекта.
   16. Описание принципов внедрения системы менеджмента и контроля качества содержания Объекта концессионного соглашения.
   17. Описание характеристик конструкционных, строительных и отделочных материалов.
   18. Описание качества предлагаемых конструкционных, строительных материалов (на основании Писем о намерениях от производителей, поставщиков)
   19. Описание качества предлагаемых отделочных материалов (на основании Писем о намерениях от производителей, поставщиков).
2. **Предложения по реализации проекта Концессионного соглашения, представляющие собой календарный план-график с выделением основных этапов работ, проработанный достаточно подробно для ежеквартальной оценки работ, который должен содержать:**
   1. Предварительный график проектно-изыскательных работ в соответствии Типовым графиком ПИР (Приложение №1 к архитектурной концепции);
   2. Предварительный график строительно-монтажных работ, который должен отображать основные этапы Создания, в том числе начало и окончание Создания;
   3. График Ввода в эксплуатацию Объекта концессионного соглашения в соответствии Типовым графиком СМР (Приложение № 2 к архитектурной концепции).
3. **Предложение по предлагаемой стоимости Объекта концессионного соглашения, представляющее собой укрупненный расчет стоимости Создания Объекта концессионного соглашения, включающий стоимость проектно-изыскательских работ, строительно-монтажных работ и прочие расходы, на основе которого готовится предложение Участника по размеру Капитальных затрат на Создание Объекта концессионного соглашения (указанного в Финансовом конкурсном предложении).**
4. **Предложения по предлагаемым к применению системам контроля качества проекта, включающие в себя:**
   1. Предлагаемый план контроля бюджета проекта;
   2. Предлагаемый план контроля сроков проекта (порядок принятия решений и решения на случай задержек);
   3. Описание программы контроля качества строительной площадки, применяемых конструкционных, строительных, отделочных материалов.
5. **Предложения по эксплуатации Объекта концессионного соглашения, включающие в себя:**
   1. Описание принципов организации эксплуатации Объекта концессионного соглашения.
   2. Программа содержания Объекта концессионного соглашения, включая техническое обслуживание инженерных систем и оборудования (с разбивкой по типам систем: вентиляция, кондиционирование, отопление, клининг, водопровод, канализация, водосточные системы, освещение), обслуживание и ремонт помещений, зданий и сооружений (включая график ремонтных работ), обеспечение расходными материалами;
   3. Программа содержания прилегающей территории Объекта концессионного соглашения, включая уборку земельного участка и наружные сети;
   4. Таблица планируемых ключевых показателей эффективности содержания Объекта концессионного соглашения (количество дней внепланового простоя, средняя скорость восстановления доступности оборудования, услуги, помещения, вероятность соблюдение сроков планового ремонта (обслуживания).
   5. Программа контроля качества и работы с обращениями/жалобами;
   6. Концепция принципов внедрения системы менеджмента и контроля качества содержания Объекта концессионного соглашения.
6. **Графическая часть архитектурной концепции должна в себя включать следующую информацию:**
   1. Схема генерального плана в масштабе 1:500, с обозначением границ земельного участка, строительства, и сооружений, автомобильных и пешеходных дорог и площадок, озеленения территории, парковок, малых архитектурных форм и окружающей застройки.
   2. Общие виды проектируемых зданий и сооружений в окружении существующей застройки, проектируемых и существующих автомобильных дорог, проездов, тротуаров и озеленения, с учетом рельефа местности, в том числе объемно-планировочные решения в привязке (ЗD).
   3. Аксонометрия (3D изображение Объекта концессионного соглашения).
   4. Поэтажные планы (подземные и наземные этажи) в масштабе 1:200, с экспликацией основных функциональных зон и указанием маршрутов передвижения персонала, посетителей и материалов. Для различных категорий пользователей и материалов должна применяться следующая цветовая кодировка:

Посетители – желтый цвет;

Персонал – красный цвет;

Материалы – синий цвет;

* 1. Основные разрезы с указанием высотных отметок.
  2. Основные фасады зданий (без детализации) с учетом цветовых решений и с указанием высотных отметок и маркировкой видов отделки.
  3. Схема функционального зонирования территории, включая подъездные пути, рекреационную зону, парковку, площадки для хранения и погрузки, маршруты передвижения персонала, посетителей и материалов.
  4. Визуализация фасадов (2 изображения), входной зоны (2 изображения), мест общего пользования (2 изображения).
  5. Перспективное изображение Объекта концессионного соглашения.

Приложение № 1

к архитектурной концепции

ТИПОВАЯ ФОРМА

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН

выполнения проектно-изыскательских работ

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование видов и объемы работ\* | Стоимость работ  тыс. рублей с НДС | Максимальная продолжительность работ (дней) | Сроки выполнения работ | |
| Начало  выполнения работ | Окончание выполнения работ |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Инженерные изыскания |  |  |  |  |
| 2 | Проектно-сметная  документация |  |  |  |  |
| 3 | Проверка достоверности определения сметной стоимости и получение заключения о достоверности определения сметной стоимости (положительное заключение) |  |  |  |  |
| 4 | Получение положительного заключения Экспертизы |  |  |  |  |
|  | ИТОГО: |  |  |  |  |

\*Перечень выполняемых работ является примерным.

Приложение № 2

к архитектурной концепции

**ТИПОВАЯ ФОРМА**

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН

выполнения работ по Созданию Объекта концессионного соглашения \*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование работ\* | Трудоемкость чел/дн | Продолжительность работ  дни | Кол-во смен | Число рабочих | Продолжительность | | | | | | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** | **11** | **12** | **13** | **14** | **15** | **N** |
| 1 | Получение Разрешения на строительство |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| х | ……. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ххх | Получение разрешения на Ввод в эксплуатацию |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | Общая продолжительность процесса не более \_\_ месяцев | | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**\***Перечень выполняемых работ является примерным

# ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

**К ТОМУ 3 КОНКУРСНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

ПРОЕКТ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ

1. Под инвестиционными проектами понимаются проекты, реализуемые на принципах государственно-частного партнерства, или на основе проектного финансирования в количестве не менее 3 (трех) проектов за последние 2 года. [↑](#footnote-ref-1)