



НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР  
ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО  
ПАРТНЕРСТВА



**РОСИНФРА**  
ПЛАТФОРМА ПОДДЕРЖКИ  
ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ПРОЕКТОВ

# ЭКСПЕРТНЫЙ РЕЛИЗ



**март'2019**

**1/19**

## **ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ КАК ОБЪЕКТЫ КОНЦЕССИОННЫХ СОГЛАШЕНИЙ И СОГЛАШЕНИЙ О ГЧП**

ПЕРСПЕКТИВЫ РЕАЛИЗАЦИИ  
КОНЦЕССИОННЫХ СОГЛАШЕНИЙ,  
СОГЛАШЕНИЙ О ГЧП В ОТНОШЕНИИ  
ОКН С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ПОЛОЖЕНИЙ  
ЗАКОНОПРОЕКТА № 589491-7

**pppi.ru**

## ЭКСПЕРТНАЯ ПОЗИЦИЯ

### АКТУАЛЬНОСТЬ ВОПРОСА

19 февраля 2019 года Государственной Думой в первом чтении принят Законопроект № 589491-7 (далее – Законопроект), которым предлагается внести изменения в 115-ФЗ<sup>1</sup> и 224-ФЗ<sup>2</sup> в части дополнения перечня объектов в отношении которых возможно заключение концессионных соглашений, соглашений о ГЧП/МЧП объектами культурного наследия (далее – ОКН), находящихся в неудовлетворительном состоянии. Согласно пояснительной записке к Законопроекту, Законопроект направлен на создание правовых условий для максимального вовлечения инвесторов в сферу сохранения и восстановления ОКН.

В тоже время, действующее законодательство не содержит правовых ограничений для реализации концессионных соглашений, соглашений о ГЧП/МЧП в отношении ОКН, а также ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии. Отвечает ли Законопроект целям, ради которых он разработан, требуется ли менять действующее законодательство, чтобы инвесторы могли участвовать в сохранении памятников истории и культуры, этим и другим вопросам посвящен данный релиз.

### ПОЗИЦИЯ ПО ВОПРОСУ

#### **1. Цели и предмет регулирования 115-ФЗ и 224-ФЗ не должны изменяться в связи с включением в законодательство новых объектов**

Законопроектом предлагается скорректировать цель 115-ФЗ, путем закрепления, что целями закона являются «... обеспечение проведения работ по сохранению находящихся в государственной или муниципальной собственности объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на условиях концессионных соглашений» (п. 1 ст. 1 115-ФЗ в ред. Законопроекта).

Внесение изменений в статьи, посвященные целям и предмету регулирования 115-ФЗ и 224-ФЗ является спорным. Данные статьи являются основополагающими для всего закона и не должны изменяться в связи с включением в законодательство новых объектов концессионных соглашений и соглашений о ГЧП/МЧП.

Также следует отметить, что отсутствие предлагаемого положения в действующей редакции 115-ФЗ не является препятствием для реализации концессионных соглашений в отношении ОКН. Допустимость заключения соглашений в отношении ОКН следует из цели, закрепленной в 115-ФЗ: «привлечение инвестиций в экономику Российской Федерации, обеспечение эффективного использования имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

Отсутствие необходимости в корректировке 115-ФЗ связано и с тем, что данная норма не претерпевала изменений при дополнении 115-ФЗ новыми объектами. Например, данная норма не была изменена, когда 115-ФЗ был дополнен таким специфическим объектом как имущество военного характера («здания, строения и сооружения, предназначенные для складирования, хранения и ремонта имущества Вооруженных Сил Российской Федерации, объекты производственной и инженерной инфраструктур таких зданий, строений и сооружений»).

#### **2. Действующее законодательство не содержит ограничений по возможности заключения КС, СЧГП в отношении ОКН**

Законопроектом предлагается дополнить ч. 1 ст. 4 115-ФЗ, положением, согласно которому заключение концессионных соглашений будет возможно в отношении ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии, за исключением некоторых видов ОКН, указанных в Законопроекте. Также предлагается введение аналогичных положений и в 224-ФЗ.

В соответствии с пунктом 4 статьи 50.1 73-ФЗ под неудовлетворительным состоянием объекта культурного наследия понимается такое состояние объекта культурного наследия, являющегося зданием, строением или сооружением, которое создает угрозу его физической утраты. Критерии отнесения к таким объектам установлены соответствующим постановлением Правительства РФ.

Действующая редакция 115-ФЗ, 224-ФЗ не предусматривает ограничений по заключению концессионных соглашений, соглашений

<sup>1</sup> Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях».

<sup>2</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

о государственно-частном, муниципально-частном партнерстве (далее – ГЧП, МЧП) в отношении объектов культурного наследия, в том числе в отношении ОКН, находящихся в неудовлетворительном состоянии.

i

Согласно п. 14 ч. 1 ст. 4 115-ФЗ, к объектам концессионного соглашения относятся объекты образования, культуры, спорта, объекты, используемые для организации отдыха граждан и туризма, иные объекты социально-культурного назначения.

Среди подзаконных нормативных правовых актов можно выделить Постановление Правительства РФ от 09.02.2007 № 90, согласно которому концессионные соглашения в отношении объектов культуры, спорта, организации отдыха граждан и туризма и иных объектов социально-культурного назначения, которые являются объектами культурного наследия или в состав имущества которых входят объекты культурного наследия, находящиеся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности, заключаются с учетом требований законодательства об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Предлагаемая Законопроектом норма не расширит, а наоборот ограничит возможность использования механизмов ГЧП в отношении ОКН, особенно объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии, но нуждающихся в реконструкции, например, в целях приспособления для современного использования.

В настоящее время реализуется 55 инвестиционных проектов в отношении ОКН:

- 45 проектов в форме льготной аренды с инвестиционными обязательствами, 9 концессионных соглашений, 1 соглашение о ГЧП по региональному законодательству.

В качестве ГЧП-инициатив в проработке органов власти и частных партнеров находится 17 ГЧП-проектов с потенциальным объемом более 3,3 млрд рублей.

В Приложении рассмотрены примеры реализуемых концессионных соглашений в отношении ОКН, которые находятся на предынвестиционной и эксплуатационной стадиях.

### 3. Законопроект ограничит возможности использования механизмов ГЧП в отношении ОКН

Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – 73-ФЗ) установлены особенности владения, пользования и распоряжения ОКН.

В соответствии с положениями отраслевого 73-ФЗ, все ОКН должны быть включены в соответствующий единый государственный реестр, который представляет собой государственную информационную систему, содержащую основные сведения об ОКН и их территориях, а также о зонах охраны ОКН. Решение о включении объекта в данный реестр принимается органами охраны ОКН на основании заявлений, содержащих информацию о местонахождении объекта (адреса объекта или при его отсутствии описания местоположения объекта) и его историко-культурной ценности.

Такие объекты подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера, нарушения установленного порядка их использования, незаконного перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред ОКН.

В ст. 47.1 73-ФЗ указывается, что требования к содержанию и использованию ОКН являются ограничениями (обременениями) права собственности, других вещных прав, а также иных имущественных прав на ОКН.

#### РЕАЛИЗУЕМЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ



Перечень объектов концессионных соглашений, соглашений о ГЧП, МЧП формируется на основании принципа функционального назначения объектов, который отражает социальную значимость объекта и согласовывается с целями использования механизмов ГЧП.

Наличие у объекта недвижимости статуса объекта культурного значения обуславливает особенности его правового режима и не отражает его функциональное назначение.

Представляется, что включение ОКН в перечень объектов концессионного соглашения, соглашений о ГЧП, МЧП нарушит логику, используемую в законодательстве о ГЧП, по установлению перечня объектов в отношении которых можно заключать концессионные соглашения, соглашения о ГЧП, МЧП.

**i** Так, перечень объектов в 115-ФЗ, 224-ФЗ сформирован по признаку функционального назначения объектов: объекты железнодорожного транспорта, теплоснабжения, здравоохранения, социального обслуживания граждан и другие.

Наличие у здания, иного объекта недвижимости статуса ОКН не отражает его функциональные особенности, а устанавливает особые ограничения (обременения), которые выражены в обязательности соблюдения требований к содержанию и использованию данного объекта.

В связи с этим полагаем целесообразным исключить из Законопроекта положения, связанные с ограничением возможности использования механизмов ГЧП в отношении ОКН.

#### **4. Законопроект исключит из перечня объектов концессионных соглашений, соглашений о ГЧП, МЧП некоторые виды ОКН**

Законопроектом предлагается исключение из перечня объектов, в отношении которых возможно заключение концессионных соглашений, соглашений о ГЧП, МЧП следующих видов ОКН:

- памятников религиозного назначения, памятников в виде мемориальных квартир, мавзолеев, отдельных захоронений, произведений монументального искусства, объектов науки и техники, включая военные, объектов археологического наследия;

- ансамблей в виде фрагментов исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям, некрополей, объектов археологического наследия;
- достопримечательных мест.

Причины необходимости исключения указанных видов ОКН из перечня объектов концессионных соглашений, соглашений о ГЧП, МЧП не раскрываются в пояснительной записке к Законопроекту.

На данный момент в субъектах Российской Федерации на стадии подготовки находится два инвестиционных проекта в отношении ОКН, которые попадают под предлагаемые ограничения:

(1) в части объектов науки и техники - «Развитие паркового комплекса истории техники им. Сахарова» (г. Тольятти, Самарской области; по 115-ФЗ);

(2) в части ансамблей в виде фрагментов исторических планировок и застроек поселений - «Создание территории гостеприимства и развития туристического потенциала на территории исторического поселения федерального значения город Касимов» (Рязанская область; по 224-ФЗ).

Также в качестве примера реализованного проекта в отношении объекта археологического наследия, который был интегрирован в современную городскую среду, можно привести создание археологического парка «Остатки укреплений Белого города, 2-я пол. XVI в. н.э.» в городе Москве. Проект реализовывался в рамках городской программы г. Москвы «Моя улица», однако привлечение инвесторов в аналогичные проекты позволит снизить бюджетную нагрузку на публичную сторону.

#### **5. Соотношение понятий «реконструкция» и «проведение работ по сохранению объекта культурного наследия»**

Понятие «реконструкция», закрепленное в Градостроительном кодексе Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ), которое появилось относительно недавно в нормативных документах<sup>3</sup>, подразумевает под собой изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также

<sup>3</sup> Понятие «реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)» было закреплено в ГрК РФ Федеральным законом от 28.11.2011

№ 337-ФЗ. В более ранних редакциях ГрК РФ, данное понятие отсутствовало, ГрК РФ оперировал понятием «реконструкция», которое было сформулировано в общем виде, что на практике вызывало определенные трудности.

замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (п.14 ст. 1 ГрК РФ).

В ГрК РФ в отношении мероприятий, направленных на сохранение ОКН, используется термин «проведение работ по сохранению ОКН», который применяется 73-ФЗ. Концессионное законодательство содержит иное определение понятия «реконструкции». Соотношение обозначенных дефиниций приведено в Таблице 1.

Таблица 1. Соотношение понятий «реконструкция» и «сохранение объекта культурного наследия»

Понятие «реконструкция», согласно градостроительному законодательству	Понятие «реконструкция», согласно концессионному законодательству	Понятие «сохранение ОКН», согласно законодательству об ОКН
<p>Изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (п.14 ст. 1 ГрК РФ).</p>	<p>Мероприятия по его переустройству на основе внедрения новых технологий, механизации и автоматизации производства, модернизации и замены морально устаревшего и физически изношенного оборудования новым более производительным оборудованием, изменению технологического или функционального назначения объекта концессионного соглашения или его отдельных частей, иные мероприятия по улучшению характеристик и эксплуатационных свойств объекта концессионного соглашения (ч. 3 ст. 3 115 - ФЗ).</p>	<p>Меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ (ч.1 ст. 40 73 - ФЗ).</p> <p><b>Работы по сохранению объекта культурного наследия, могут затрагивать конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия, и в таком случае проводятся в соответствии с требованиями 73-ФЗ и ГрК РФ (ч. 4 ст. 40 73-ФЗ).</b></p>

В целях устранения неоднозначности толкования, могут ли мероприятия, относящиеся к понятию «реконструкции», используемому в 115-ФЗ, относиться к ОКН, предлагаем часть 3 статьи 3 115-ФЗ изложить в следующей редакции:

«В целях настоящего Федерального закона к реконструкции объекта концессионного соглашения относятся мероприятия по его переустройству на основе внедрения новых технологий, механизации и автоматизации производства, модернизации и замены морально устаревшего и физически изношенного оборудования новым, более производительным оборудованием, изменению технологического или функционального назначения объекта концессионного соглашения или его отдельных частей, иные мероприятия по улучшению характеристик и эксплуатационных свойств объекта концессионного соглашения, а в случае, если объектом концессионного соглашения является объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект культурного наследия), - работы по сохранению объекта культурного наследия, которые затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия.»

Полагаем целесообразным предусмотреть аналогичные положения в 224-ФЗ.

#### **6. Устранение проблемных аспектов, связанных с толкованием законодательных положений о целевом назначении объекта концессионного соглашения**



*Согласно ч. 5 ст. 3 115-ФЗ, изменение целевого назначения реконструируемого объекта концессионного соглашения не допускается.*

В целях учета особенностей реализации ГЧП-проектов в отношении объектов незавершенного строительства, представляется целесообразным изложить часть 5 статьи 3 115-ФЗ в следующей редакции: «5. Изменение целевого назначения объекта концессионного соглашения, определенного решением о заключении концессионного соглашения, не допускается.».

Вопросы, связанные с возможностью передачи публичной стороной частной стороне объекта незавершенного строительства рассматриваются в проекте федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях совершенствования механизмов государственно-частного партнерства», разработанного Министерством экономического развития Российской Федерации. Согласно предлагаемому поправкам, концессионным соглашением

может предусматриваться передача концессионеру объекта незавершенного строительства, права на которой зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости в качестве объекта недвижимого имущества, в целях осуществления концессионером деятельности. Аналогичными положениями предлагается дополнить 224-ФЗ. Полагаем необходимым обеспечить согласованность положений, предлагаемых Законопроектом № 589491-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» с положениями проекта федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях совершенствования механизмов государственно-частного партнерства» в целях устранения противоречий и дублирующих положений, которые могут возникнуть в случае рассмотрения и принятия указанных законопроектов.

#### **7. Приспособление ОКН для современного использования в рамках КС, СГЧП**

Приспособление ОКН относится к мерам по сохранению ОКН (ст. 40 73-ФЗ). Согласно ст. 44 73-ФЗ, под приспособлением ОКН для современного использования понимается проведение научно-исследовательских, проектных и производственных работ, проводимых в целях создания условий для современного использования ОКН, включая реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность элементов ОКН. На практике, как правило, в отношении ОКН, являющихся объектами КС, СГЧП проводятся мероприятия по приспособлению ОКН для современного использования. Понятие «реконструкция объекта КС, СГЧП» предполагает возможность проведения мероприятий по приспособлению ОКН к современному использованию. В тоже время полагаем, что уточнение в 115-ФЗ, 224-ФЗ, что реконструкция объекта КС включает в себя проведение работ по сохранению ОКН, позволит устранить вопросы, связанные с неоднозначностью толкования данной нормы.

Помимо этого, полагаем необходимым предусмотреть в Федеральном законе № 115-ФЗ возможность внесения изменений в концессионное соглашение и предусмотреть механизмы защиты концессионера от несения убытков, связанных с невозможностью реализации соглашения при обнаружении в ходе работ потенциального ОКН.

Далее представлен обзор основных положений реализуемых концессионных соглашений в отношении ОКН (стадия прединвестиционная и эксплуатация).

Примеры реализуемых концессионных соглашений в отношении ОКН, предынвестиционная и эксплуатационная стадии

1.1. Концессионное соглашение в отношении объектов культурного наследия: каретного сарая и ткацкого корпуса усадьбы «Полотняный завод (Гончаровых)», XVIII в. в пос. Полотняный завод Дзержинского района Калужской области

Основные сведения о проекте	Объект КС и технико-экономические параметры	
<p><b>Категория историко-культурного значения объекта:</b> объект культурного наследия федерального значения</p> <p><b>Публичная сторона:</b> Министерство экономического развития Калужской области</p> <p><b>Частный партнер:</b> ЗАО «Инвестиционная компания «Альпинекс Австрия»</p> <p><b>Дата подписания КС:</b> 27.08.2012</p> <p><b>Предмет КС:</b> проведение комплекса работ по сохранению объектов КС, осуществление деятельности по организации культурных мероприятий, отдыха и развлечений, организации комплексного туристического обслуживания и иной деятельности, связанной с указанной, с использованием объектов КС.</p> <p><b>Срок реализации проекта:</b> 49 лет</p> <p><b>Общий объем капитальных затрат (тыс. руб.):</b> 90 000</p> <p><b>Модель возврата инвестиций:</b> Прямой сбор платы с потребителей и / или иная коммерческая деятельность</p> <p><b>Текущий этап:</b> Эксплуатация</p>	<p><b>Параметры объекта КС до реализации проекта</b> (переданное имущество для реализации КС)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Здание Каретного сарая усадьбы Полотняный завод (Гончаровых), XVIII в. общей площадью 451,3 кв.м. Назначение: нежилое, функционально не используется. Износ здания – 33 %.</li> <li>Здание ткацкого корпуса усадьбы Полотняный завод (Гончаровых), XVIII в. общей площадью 1062,7 кв.м. Назначение: нежилое, функционально не используется. Износ здания – 80 %, аварийное состояние, руинированный вид.</li> </ul>	<p><b>Параметры объекта КС после реализации инвестиционной фазы проекта</b></p> <p><b>Использование зданий:</b> приспособление для современного использования.</p> <p><b>Назначение зданий:</b> гостиница, сувенирная лавка, кафе, деятельность по организации культурных мероприятий и отдыха, организации комплексного туристического обслуживания, иная деятельность, не противоречащая условиям КС.</p> <p><b>Критерии ТЭП</b> Здание Каретного сарая – не менее 6 жилых номеров на 1-ом и 2-ом этажах. Здание ткацкого корпуса – не менее 10 одноместных и 20 двухместных жилых номеров на 1-ом и 2-ом этажах.</p>
	<p><b>Комментарий:</b> 25 декабря 2012 г. состоялась сдача в эксплуатацию здания Каретного сарая – открыт гостевой парк отель «ГончаровЪ». В двухэтажном здании расположены 11 стандартных двухместных номеров, конференц-зал «Онегинъ» на 60 человек, офис, прачечная, технические помещения и собственная электроподстанция.</p>	

## Приложение. Обзор основных положений реализуемых концессионных соглашений в отношении ОКН

1.2. Концессионное соглашение в отношении объектов культурного наследия: каретного сарая и ткацкого корпуса усадьбы «Полотняный завод (Гончаровых)», XVIII в. в пос. Полотняный завод Дзержинского района Калужской области

<b>Комментарии по описанию обязательств в КС, связанных с ОКН</b>	
<b>Обязательства концессионера, связанные с ОКН</b>	<b>Иные обязательства</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Подготовка проектной документации по сохранению объектов КС</li><li>• Проведение работ по сохранению объекта КС, в соответствии с требованиями 73-ФЗ, заключение охранного обязательства</li><li>• Обеспечение физической сохранности объекта КС, в том числе консервация, ремонт, реставрация</li><li>• Приспособление объектов КС для современного использования</li><li>• Использование объекта КС в целях осуществления деятельности по организации культурных мероприятий, отдыха и развлечений, организации комплексного туристического обслуживания</li><li>• Обеспечение доступа граждан к объекту КС</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Передача объекта КС или его отдельных площадей с согласия концедента в пользование (аренду, безвозмездное пользование) третьим лицам при условии соблюдения концессионером и арендатором (пользователем), в том числе охранных обязательств</li></ul>

1'2019



## Приложение. Обзор основных положений реализуемых концессионных соглашений в отношении ОКН

2.1. Реконструкция объекта культурного наследия – «Бывшая усадьба «Железнова», расположенная по адресу г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 56

Основные сведения о проекте	Объект КС и технико-экономические параметры	
<p><b>Категория историко-культурного значения объекта:</b> объект культурного наследия регионального значения</p> <p><b>Вид ОКН:</b> ансамбль</p> <p><b>Публичная сторона:</b> Министерство инвестиций и развития Свердловской области</p> <p><b>Частный партнер:</b> ООО «СтройИнвест»</p> <p><b>Дата подписания КС:</b> 08.02.2018</p> <p><b>Предмет КС:</b> реконструкция недвижимого имущества, осуществление деятельности, связанной с использованием (эксплуатацией) объекта соглашения в области культуры, туризма, организации отдыха граждан и иной социально-культурной деятельности.</p> <p><b>Срок реализации проекта:</b> 30 лет</p> <p><b>Общий объем капитальных затрат (тыс. руб.):</b> 380 000</p> <p><b>Модель возврата инвестиций:</b> Прямой сбор платы с потребителей и / или иная коммерческая деятельность</p> <p><b>Текущий этап:</b> Предынвестиционный</p>	<p><b>Параметры объекта КС до реализации проекта</b> (переданное имущество для реализации КС)</p>	<p><b>Параметры объекта КС после реализации инвестиционной фазы проекта</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Главный дом ОКН «Бывшая усадьба «Железнова» общей площадью 1158,3 кв.м.</b> Назначение: нежилое, функционально не используется.</li> <li>• <b>Флигель ОКН «Бывшая усадьба «Железнова» общей площадью 36,8 кв.м.</b> Назначение: нежилое, функционально не используется.</li> </ul> <p><b>Иное имущество, переданное в составе объекта КС</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ограда и ворота ОКН</b></li> <li>• <b>Фонтан ОКН</b></li> </ul>	<p><b>Использование дома:</b> приспособление для современного использования, многофункциональное использование<sup>4</sup>.</p> <p><b>Назначение главного дома:</b> номерной фонд (гостиница), административные, хозяйственные помещения, помещения организации общественного питания, помещения для использования в сфере культуры, туризма, организации отдыха граждан и иной социально-культурной деятельности, вспомогательные помещения.</p> <p><b>Назначение и использование флигеля:</b> в соответствии с проектной и технической документацией (срок разработки – 3 года).</p> <p><i>Срок службы объектов после проведения работ по реконструкции должен составлять не менее 50 лет.</i></p>

<sup>4</sup> Согласно конкурсной документации, объект КС является многофункциональным, допускается изменение общей площади объектов по результатам измерения в пределах погрешности измерения и разрешения органов государственной власти в сфере охраны ОКН.

## Приложение. Обзор основных положений реализуемых концессионных соглашений в отношении ОКН

2.2. Реконструкция объекта культурного наследия – «Бывшая усадьба «Железнова», расположенная по адресу г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 56

Комментарии по описанию обязательств в КС, связанных с ОКН	
Обязательства концессионера, связанные с ОКН	Иные обязательства
<ul style="list-style-type: none"><li>• Подготовка проектной документации по сохранению объектов КС</li><li>• Проведение работ по сохранению объекта КС, в соответствии с требованиями 73-ФЗ, заключение охранного обязательства</li><li>• Обеспечение физической сохранности объекта КС, в том числе консервация, ремонт, реставрация</li><li>• Приспособление объектов КС для современного использования</li><li>• Использование объекта КС в целях осуществления деятельности по организации культурных мероприятий, отдыха и развлечений, организации комплексного туристического обслуживания</li><li>• Обеспечение доступа граждан к объекту КС</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Передача объекта КС или его отдельных площадей с согласия концедента в пользование (аренду, безвозмездное пользование) третьим лицам при условии соблюдения концессионером и арендатором (пользователем), в том числе охранных обязательств</li></ul>

1'2019

## Приложение. Обзор основных положений реализуемых концессионных соглашений в отношении ОКН

3.1. Проект приспособления для современного использования исторических зданий, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., дом 40, лит. А для размещения объекта гостиничного обслуживания

Основные сведения о проекте	Объект КС и технико-экономические параметры	
<p><b>Категория историко-культурного значения объекта:</b> объект культурного наследия регионального значения</p> <p><b>Публичная сторона:</b> Правительство Санкт-Петербурга</p> <p><b>Частный партнер:</b> ООО «Центр АТР – Сайгон»</p> <p><b>Дата подписания КС:</b> 25.05.2018</p> <p><b>Предмет КС:</b> за счет собственных и привлеченных средств выполнить проектирование и реконструкцию объекта КС, осуществлять эксплуатацию объекта КС</p> <p><b>Срок реализации проекта:</b> 30 лет</p> <p><b>Общий объем капитальных затрат (тыс. руб.):</b> 380 000</p> <p><b>Модель возврата инвестиций:</b> Прямой сбор платы с потребителей и / или иная коммерческая деятельность</p> <p><b>Текущий этап:</b> Предынвестиционный</p>	<p><b>Параметры объекта КС до реализации проекта</b> (переданное имущество для реализации КС)</p>	<p><b>Параметры объекта КС после реализации инвестиционной фазы проекта</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Шестизэтажное здание общей площадью 3542,80 кв. м.</i></li> </ul> <p>Назначение: нежилое, функционально не используется.</p>	<p><b>Использование объекта:</b> организация отдыха граждан и туризма</p> <p><b>Назначение объекта:</b> гостиница категории не менее 3*, ресторан / кафе, конференц-зал, хозяйственно-бытовые помещения, вспомогательные помещения.</p> <p><b>Критерии ТЭП</b></p> <p><i>3* гостиница – не менее 100 номеров.</i></p> <p><i>Ресторан / кафе – не менее 100 мест и 300 мест.</i></p> <p><i>Помещения (хозяйственно-бытовые помещения, вспомогательные) – 114 шт.</i></p>

## Приложение. Обзор основных положений реализуемых концессионных соглашений в отношении ОКН

3.2. Проект приспособления для современного использования исторических зданий, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., дом 40, лит. А для размещения объекта гостиничного обслуживания

Комментарии по описанию обязательств в КС, связанных с ОКН	
Обязательства концессионера, связанные с ОКН	Иные обязательства
<ul style="list-style-type: none"><li>• Разработка / проведение историко-культурной экспертизы проектной документации в целях реконструкции</li><li>• Обеспечение соответствия объекта КС в результате реконструкции проектной документации, рабочей документации, действующему законодательству</li><li>• Осуществление эксплуатации – комплексного туристического обслуживания</li><li>• Обязательства по выполнению мероприятий, направленных на поддержание объекта КС в исправном, безопасном, пригодном для эксплуатации состоянии и осуществление текущего и (или) капитального ремонта объекта КС</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Осуществление сопутствующей комплексному туристическому обслуживанию деятельности, в том числе розничной торговли в неспециализированных магазинах; торговли через автоматы; эксплуатации автомобильных стоянок, гаражей, стоянок для велосипедов; проката и аренды товаров для отдыха; прокат и аренда товаров для отдыха и спортивных товаров; демонстрации кинофильмов; деятельности спортивных объектов; предоставления услуг парикмахерскими и салонами красоты; стирки и химической чистки текстильных и меховых изделий.</li><li>• Запрет на проживание в объекте КС более 9 месяцев в течение 1 года</li></ul>

1'2019

## **БЛАГОДАРНОСТЬ**

---

ВЫРАЖАЕМ ПРИЗНАТЕЛЬНОСТЬ И БЛАГОДАРНОСТЬ ЧЛЕНАМ ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА НАЦИОНАЛЬНОГО ЦЕНТРА ГЧП И ИНЫМ ЭКСПЕРТАМ, ПРИНИМАВШИМ АКТИВНОЕ УЧАСТИЕ В РАБОТЕ НАД ПОДГОТОВКОЙ РЕЛИЗА:

Дарье Годуновой, «Пионеры ГЧП»

Евгении Зусман и Александру Лыкову, «You & Partners»

Алексею Попову и Родиону Макину, «Инфралекс»