**Приложение № 1 к**

# Конкурсной документации

**(Извещение от 11.08.2016 г. № ОК-ДС-71)**

**ЧАСТЬ II. ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

**Договор купли-продажи**

**объекта недвижимого имущества   
№**

г. Москва «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.

**Акционерное общество «Курорты Северного Кавказа»**, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**, именуемое   
в дальнейшем **«Продавец»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор купли-продажи объектов недвижимого имущества   
(далее – «Договор») о нижеследующем:

**Статья 1. Общие положения и определения**

1.1. Заглавия, используемые в настоящем Договоре, представлены исключительно для удобства, их не следует учитывать при толковании Договора.

1.2. В зависимости от контекста, слова, приведенные в единственном числе, обладают тем же значением, что и во множественном, и наоборот.

1.3. В случае если любое условие или положение Договора будет признано недействительным, это обстоятельство не влечет за собой недействительность любых иных условий или положений Договора. Такие условия и положения Договора остаются действительными, как если бы условие или положение Договора, признанное недействительным, не являлось частью Договора.

1.4. В случае если в Договоре содержится ссылка на какой-либо документ, следует считать, что такая ссылка сделана также и на любое изменение или дополнение к такому документу, а равно и на документ, заменяющий основной документ, за исключением изменений, дополнений и замещений, выполненных в нарушение условий Договора.

1.5. В случае если для заключения настоящего Договора Продавцу и (или) Покупателю потребуется получение одобрения своих уполномоченных/компетентных органов управления, то соответствующая Сторона Договора, до его заключения, обязана предоставить копию решения такого органа/органов об одобрении заключения Договора либо представить письменное заверение об отсутствии необходимости в таком одобрении. Копия решения должна быть заверена уполномоченным лицом, скреплена печатью соответствующей Стороны и передана другой Стороне. Сторона, которая при заключении настоящего Договора, предоставила недостоверное заверение, обязана уплатить другой Стороне штрафную неустойку в размере 1 (один) % от цены настоящего Договора. Данное обстоятельство также является основанием для одностороннего внесудебного отказа от исполнения Договора Стороной, получившей недостоверные сведения, без каких-либо компенсаций и выплат по настоящему Договору Стороне, представившей недостоверные сведения.

1.6. Стороны заключили настоящий Договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных гражданским законодательством (смешанный договор). К отношениям Сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договоре подряда, купли-продажи, возмездного отчуждения исключительных прав, элементы которых содержатся в смешанном договоре.

**Статья 2. Предмет договора**

2.1. Продавец обязуется разработать (выполнить работы) и передать Покупателю концепцию реализации создания и эксплуатации Объекта недвижимого имущества – **«Коттеджный поселок гостиничного типа в туристической деревне Лунная Поляна ВТРК «Архыз»**, расположенного по адресу: Карачаево-Черкесская Республика, Зеленчукский муниципальный район, Архызское сельское поселение, пос. Лунная поляна, левый берег р. Архыз (далее – Объект), а Покупатель обязуется принять и оплатить Концепцию в порядке определенном настоящим Договором (далее – Концепция реализации).

2.1.1. Концепция реализации, включает в себя:

* концепцию создаваемого Объекта и его последующей эксплуатации, в соответствии с требованиями, изложенными в Приложении № 1 к настоящему Договору;
* финансовую модель создаваемого Объекта и его последующей эксплуатации, в соответствии с рекомендациями, изложенными в Приложении   
  № 4 к настоящему Договору;
* бизнес-план создаваемого Объекта и его последующей эксплуатации, в соответствии с рекомендациями, изложенными в Приложении № 3 к настоящему Договору;
* задание на проектирование создаваемого Объекта, в соответствии с рекомендациями, изложенными в Приложении № 2 к настоящему Договору;
* перечень мебели, бытовой техники и прочего оборудования, необходимого для надлежащей эксплуатации Объекта;
* перечень принадлежностей, необходимых для приема на Объекте посетителей в соответствии с его прямым назначением (далее – принадлежности для приема посетителей);
* разбивку создаваемого Объекта на 2 этапе строительства;
* график производства работ по созданию Объекта (1 этап) и Проектной документации, в соответствии с рекомендациями, изложенными в Приложении   
  № 3 к настоящему Договору, включающий в себя сведения о сроках проведения инженерных изысканий; о сроках разработки и прохождения государственной экспертизы проектно-сметной документации; о сроках строительно-монтажных работ.

2.1.2. Срок разработки и передачи Концепции реализации Покупателю не позднее **01.11.2016 г.**, в соответствии с Графиком производства работ (Приложение № 6 к настоящему Договору).

2.2. Продавец, по Акту приема-передачи, обязуется передать Покупателю в собственность свободные от прав третьих лиц Объект (1этап) и прошедшую государственную экспертизу проектно-сметную документацию Объекта, разработанную в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (далее – Проектная документация), созданные в соответствии с Концепцией реализации, в сроки и в порядке определенные настоящим Договором, а Покупатель обязуется принять и оплатить Объект (1 этап) и Проектную документацию в порядке определенном настоящим Договором.

2.2.1. Объект (1 этап ) принимается Покупателем свободным от залогов, долгов за эксплуатацию и коммунальные услуги, включающие в себя водоснабжение, водоотведение, канализация, теплоснабжение, газоснабжение, энергоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов, уборка территории и иные расходы которые могут возникнуть у Продавца за период до передачи Объекта (1 этап) Покупателю по Акту приема-передачи.

2.2.2. Срок ввода Объекта (1 этап ) в эксплуатацию Продавцом (получение разрешения, на ввод Объекта (1 этап ) в эксплуатацию оформленного на Продавца), не позднее **10.11.2017 г.** в соответствии с Графиком производства работ (Приложение № 6 к настоящему Договору).

2.2.3. В целях обеспечения Продавцом исполнения обязанности по вводу Объекта (1 этап) в эксплуатацию в срок не позднее 10.11.2017 г., Продавец в порядке, предусмотренном ст. 7 настоящего Договора, предоставляет Покупателю банковскую гарантию, в соответствии с которой, в случае если Продавец не введет Объект (1 этап) в эксплуатацию, Покупатель вправе с 11.11.2017 г. предъявить соответствующие требования по выплате суммы обеспечения.

2.2.4. Продавец в полном объеме передает Покупателю исключительные права на Проектную документацию.

2.2.5. Срок передачи Объекта (1 этап) и Проектной документации в собственность Покупателя не позднее **15.12.2017 г.** в соответствии с Графиком производства работ (Приложение № 6 к настоящему Договору).

2.2.6. Сроки реализации Объекта (2 этап) определяются Покупателем самостоятельно после передачи ему Продавцом Концепции реализации.

2.3. Срок подачи документов Сторонами в Управление Росреестра по Карачаево-Черкесской Республике на государственную регистрацию перехода права собственности на Объекты и прав аренды на земельные участки, находящиеся под Объектами на Покупателя – не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

2.4. Частичная приемка готовых строительством объектов, входящих в Объект (1 этап), допускается только с согласия Покупателя.

2.5. Состав и порядок эксплуатации созданного и введенного в эксплуатацию Объекта (1 этап) до передачи его в собственность Покупателя определяется Сторонами после приемки Концепции реализации, путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.6. Авторские права на Концепцию реализации в соответствии с п. 5 ст. 1259 Гражданского кодекса не распространяются.

**3. Права и обязанности сторон**

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. разработать Концепцию реализации Объекта, в объеме и сроки, установленные настоящим Договором, в соответствии с нормами действующего законодательства и предать ее Покупателю для получения последним заключения о соответствии Концепции реализации требованиям настоящего Договора;

3.1.2. осуществить действия по разработке Проектной документации, получению положительного заключения государственной экспертизы Проектной документации и созданию Объекта (1 этап );

3.1.3. осуществить действия, направленные на ввод Объекта (1 этап) в эксплуатацию. Получить разрешение на ввод Объекта (1 этап) в эксплуатацию оформленного на Продавца. Обеспечить эксплуатацию Объекта (1 этап) до передачи Покупателю;

3.1.4. осуществить действия, направленные на государственную регистрацию права собственности на Объект (1 этап) в Управление Росреестра по Карачаево-Черкесской Республике. Получение свидетельства о регистрации права собственности за Продавцом;

3.1.5. по акту приема-передачи документации, передать Покупателю для проведения оценочных мероприятий, с целью определения цены Объекта (1 этап) и Проектной документации, а также их соответствия Концепции реализации, оригиналы следующих документов:

* Проектная документация;
* Рабочая документация Объекта;
* Сметная документация Объекта;
* Заключение органа государственной экспертизы по Проектной документации;
* Заключение органа государственной экспертизы по Сметной документации;
* Разрешение на строительство Объекта (1 этап );
* Исполнительная документация в части подтверждения соответствия выполненных работ Проектной документации (геодезические схемы, планы этажей, паспорта и сертификаты на оборудование, принадлежности для эксплуатации Объекта (1 этап) и т.п.);
* Заключение о соответствии Объекта (1 этап), выданное органом государственного строительного надзора;
* Разрешение на ввод Объекта (1 этап) в эксплуатацию;
* Выписка из Государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.1.6. в срок, установленный настоящим Договором, передать Объект   
(1 этап), Проектную документацию и земельные участки, находящиеся под Объектами, Покупателю по Акту приема-передачи с целью государственной регистрации перехода права собственности на Объект (1 этап) и прав аренды на земельные участки, находящиеся под Объектами на Покупателя;

3.1.7. передать исключительные права на Проектную документацию в полном объеме;

3.1.8. гарантирует, что передаваемая Покупателю Проектная документация и использование ее Покупателем, не будут нарушать чьих-либо исключительных прав;

3.1.9. самостоятельно урегулировать отношения со своими субподрядными организациями (соисполнителями) и (или) непосредственными авторами - физическими лицами в целях исключения возможности каких-либо претензий к Покупателю, как к конечному получателю Проектной документации. В случае появления таких претензий Продавец обязуется принять все возможные меры по защите интересов Покупателя, включая представление интересов в суде и компенсацию Покупателю возможных убытков в полном объеме;

3.1.10. принять от Покупателя по договору аренды земельные участки, необходимые для создания Объектов. По окончании срока аренды, возвратить Покупателю земельные участки, ранее переданные по договору аренды;

3.1.11. самостоятельно нести расходы по эксплуатации Объекта (1 этап) до передачи его Покупателю, в сроки предусмотренные настоящим Договором.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента приемки Концепции реализации, предать Продавцу на праве субаренды земельные участки, необходимые для создания Объекта.

В случае необходимости получения разрешений/согласований на передачу в субаренду земельных участков, необходимых для создания Объекта, у государственных/муниципальных органов, Покупатель обязан заблаговременно получить такие разрешения/согласования;

3.2.2. в срок предусмотренный Договором, за счет собственных средств, провести оценочные мероприятия в отношении Объекта (1 этап ) и Проектной документации.

О результатах проведенной оценки Покупатель обязан уведомить Продавца не позднее   
5 (пяти) рабочих дней от даты получения утвержденного Отчета   
об определении стоимости Объекта (1 этап ) и Проектной документации;

3.2.3. в срок, установленный настоящим Договором, принять от Продавца Объект   
(1 этап), Проектную документацию и земельные участки, находящиеся под Объектами, по Акту приема-передачи с целью государственной регистрации перехода права собственности на Объект (1 этап ) на Покупателя;

3.2.4. использовать Проектную документацию любым способом, установленным действующим законодательством без каких-либо ограничений и согласований с Продавцом либо третьими лицами;

3.2.5. выплатить цену Объекта (1 этап), Проектной документации и передачи исключительных прав на Проектную документацию, в порядке и в сроки, определенные настоящим Договором.

3.3. Покупатель вправе:

3.3.1. при рассмотрении представленной Продавцом Концепции реализации, Проектной документации и Объекта (1 этап) привлекать независимого оценщика, аккредитованного при Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, по усмотрению Покупателя (далее – Независимый оценщик).

**4. Цена и порядок расчетов**

4.1. Ориентировочная стоимость (цена) Объекта (1 этап ) и Проектной документации (далее – ориентировочная цена), согласована Сторонами и не превышает сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копейки, в т.ч. НДС 18% - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек.

4.2. Ориентировочная цена, в том числе включает в себя:

4.2.1. твердую цену Концепции реализации, которая согласована Сторонами и составляет 44 500,00 (Сорок четыре тысячи пятьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% - 6 788,13 (Шесть тысяч семьсот восемьдесят восемь) рублей 13 копеек.

4.2.2. твердую цену передаваемых исключительных прав, которая согласована Сторонами и составляет 20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18% - 3 050,85 (Три тысячи пятьдесят) рублей 85 копеек, и включена в окончательную стоимость (цену) настоящего Договора и будет оплачена Покупателем в ходе оплаты окончательной стоимости (цены) настоящего Договора.

4.2.3. цену принадлежностей для приема посетителей Объекта (1 этап), сформированную Продавцом на основании Проектной документации (далее – **Цена принадлежностей**).

4.2.4. цену работ по разработке Проектной документации и выполнению строительно-монтажных работ Объекта (1 этап ), которая сформирована Продавцом и должна не превышать цену работ указанную в сводно-сметном расчете, входящем в состав Проектной документации, прошедшей государственную экспертизу и получившей положительное заключение   
(далее – **Цена работ указанная в сводно-сметном расчете**).

4.3. Окончательная стоимость (цена) Объекта (1 этап) и Проектной документации, формируется Покупателем.

4.3.1. Покупатель для формирования окончательной стоимости (цены) Объекта (1 этап) и Проектной документации определяет и принимает расчетную цену Объекта (1 этап) и Проектной документации исходя из следующего:

* если Цена работ указанная в сводно-сметном расчете больше цены работ по разработке Проектной документации и по выполнению строительно-монтажных работ Объекта (1 этап), определенной Независимым оценщиком, за расчетную принимается цена работ определенная Независимым оценщиком.
* если Цена работ указанная в сводно-сметном расчете меньше цены работ по разработке Проектной документации и по выполнению строительно-монтажных работ Объекта (1 этап), определенной Независимым оценщиком, за расчетную принимается Цена работ, указанная в сводно-сметном расчете.
* если Цена принадлежностей больше цены принадлежностей, определенной Независимым оценщиком, за расчетную принимается цена принадлежностей определенная Независимым оценщиком.
* если Цена принадлежностей меньше цены принадлежностей, определенной Независимым оценщиком, за расчетную принимается Цена принадлежностей.
  + 1. Принятая Покупателем в соответствии с п. 4.3.1. настоящего Договора расчетная стоимость (цена) Объекта (1 этап) и Проектной документации умножается на - \_\_\_[[1]](#footnote-1) (далее – стоимость с учетом коэффициента снижения);
* если стоимость с учетом коэффициента снижения превышает ориентировочную цену, указанную в пункте 4.1. настоящего Договора, за окончательную стоимость (цена) Объекта (1 этап) и Проектной документации, принимается стоимость (цена), указанная в пункте 4.1. настоящего Договора;

**если стоимость с учетом коэффициента снижения меньше ориентировочной цены, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, за окончательную стоимость (цену) Объекта (1 этап) и Проектной документации, принимается стоимость (цена), сформированная Покупателем.**

4.4. Окончательная стоимость (цена) Объекта (1 этап) и Проектной документации, определенная в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора, указывается в Акте приема-передачи, который будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.5. В случае передачи Продавцом Покупателю исключительных прав в рамках исполнения настоящего Договора, объем, и цена таких прав будет отражена в Акте приема-передачи.

4.6. Оплата цены Концепции реализации осуществляется на основании подписанного Сторонами Акта сдачи-приемки выполненных работ в течение 15 (пятнадцати) банковских дней, следующих за датой получения Покупателем от Продавца счета и оригинала счета-фактуры.

4.7. Оплата цены Объекта (1 этап) и Проектной документации, осуществляется на основании подписанного Сторонами Акта приема-передачи в течение 15 (пятнадцати) банковских дней, следующих за датой государственной регистрации права собственности на Объект (1 этап ) за Покупателем и получения Покупателем от Продавца счета и оригинала счета-фактуры.

4.8. Датой оплаты считается дата списания денежных средств с расчетного счета Покупателя. Местом исполнения денежного обязательства является место нахождения банка (его филиала, подразделения), обслуживающего Покупателя.

4.9. Все платежи по настоящему Договору производятся в безналичной форме в российских рублях.

4.10. Стороны настоящего Договора пришли к соглашению о том, что до оплаты окончательной стоимости (цены) Объекта (1 этап) и Проектной документации после их передачи Покупателю, Объект (1 этап) и Проектная документация, исключительные права на нее, не являются находящимися в залоге у Продавца.

4.11. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права собственности на Объекты и прав аренды на земельные участки, находящиеся под Объектами на Покупателя, по настоящему Договору, несет Покупатель.

**5. Порядок приемки работ и объекта**

5.1. Исполнение обязательств по разработке Концепции реализации подтверждается, подписанием Сторонами Акта сдачи-приемки выполненных работ.

5.1.1. По итогам разработки Концепции реализации, Продавец передает с сопроводительным письмом на утверждение Покупателю 2 (два) оригинальных экземпляра Акта сдачи-приемки выполненных работ, 1 (один) отсканированный экземпляр Акта сдачи-приемки выполненных работ на электронном носителе, счет, оригинал счета-фактуры, а также Концепцию реализации на бумажном и электронном носителе.

5.1.2. Покупатель в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения документов предусмотренных п. 5.1.1. настоящего Договора за свой счет направляет их Независимому оценщику для дачи заключения, о соответствии Концепции реализации требованиям и рекомендациям, предъявляемым п. 2.1.1. настоящего Договора, при этом, срок указанных оценочных мероприятий не может превышать 15 (пятнадцать) календарных дней. По результатам оценочных мероприятий Независимый оценщик представляет Покупателю соответствующее заключение (отчет).

5.1.3. При подтверждении Независимым оценщиком соответствия Концепции реализации требованиям и рекомендациям, предъявляемым настоящим Договором, Покупатель в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения положительного заключения Независимого оценщика, подписывает два экземпляра Акта сдачи-приемки выполненных работ, и направляет один оригинальный экземпляр в адрес Продавца.

5.1.4. При неподтверждении Независимым оценщиком соответствия Концепции реализации требованиям и рекомендациям, предъявляемым настоящим Договором, Покупатель в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения отрицательного заключения Независимого оценщика обязан направить Продавцу, мотивированный отказ от подписания Акта сдачи-приемки выполненных работ с указанием перечня конкретных недостатков и сроков их устранения. Продавец в сроки установленные Покупателем обязан устранить полученные замечания за свой счет.

5.1.5. Повторная приемка выполненных работ после устранения замечаний Покупателя, осуществляется в порядке, установленном для первоначальной сдачи-приемки выполненных работ.

5.1.6 Работы считаются выполненными в полном объеме и с надлежащим качеством с момента подписания Покупателем Акта сдачи-приемки выполненных работ.

5.1.7. В случае досрочного выполнения работ Продавец вправе сдать, а Покупатель вправе принять эти работы.

5.2. Исполнение обязательств по созданию Продавцом Объекта (1 этап) и Проектной документации, их соответствие Концепции реализации и передача от Продавца к Покупателю подтверждается подписанием Сторонами Акта приема-передачи.

5.2.1. Продавец в срок не позднее **15.09.2017 г** передает с сопроводительным письмом на утверждение Покупателю документы в соответствии, с перечнем приведенным в п. 3.1.5. настоящего Договора.

5.2.2. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения документов, указанных в пункте 5.2.1. настоящего Договора, Покупатель за свой счет направляет их Независимому оценщику для дачи заключения о соответствии выполненных работ принятой Покупателем в соответствии с п. 5.1. настоящего Договора Концепции реализации, а также для оценки стоимости Объекта (1 этап), при этом, срок указанных оценочных мероприятий не может превышать 50 (пятьдесят) календарных дней. По результатам оценочных мероприятий Независимый оценщик представляет Покупателю соответствующее заключение (отчет).

5.2.3. Покупатель в порядке, установленном п. 4.3. настоящего Договора формирует окончательную стоимость (цена) Объекта (1этап) и Проектной документации, которую передает Продавцу с одним экземпляром отчета Независимого оценщика.

5.2.4. Продавец в течение 5 (пяти) рабочих дней формирует Акт приема-передачи, который в обязательном порядке должен содержать наименование каждого Объекта (1 этап), адреса каждого Объекта (1 этап), ссылку на правоустанавливающие документы на каждый Объект (1 этап), технические характеристики каждого Объекта (1 этап), сведения о земельных участках, находящихся под каждым Объектом (1 этап), а также о правоустанавливающих документах, подтверждающих право аренды на земельные участки, ссылку на свидетельства о государственной регистрации права на каждый Объект (1 этап), цену каждого Объекта (1 этап), определенную в соответствии с пунктом 4.3. настоящего Договора, и передает с сопроводительным письмом на утверждение Покупателю 3 (три) оригинальных экземпляра Акта приема-передачи, 1 (один) отсканированный экземпляр Акта приема-передачи на электронном носителе, счет, оригинал счета-фактуры, а также в оригиналах иную документацию (если ранее не была передана в соответствии с п. 3.1.5. настоящего Договора), необходимую для надлежащей и законной эксплуатации Объекта (1 этап), в противном случае Покупатель вправе не подписывать Акт приема-передачи до предоставления Продавцом указанной документации. Для Продавца, в данном случае, могут наступить последствия, связанные с просрочкой передачи Объектов с начислением санкций, установленных настоящим Договором. При отсутствии замечаний Покупатель в течение 10 (десяти) рабочих дней подписывает Акт приема-передачи.

В случае нарушения Покупателем срока, установленного пунктом 5.2.2 настоящего Договора, срок передачи Объектов и прав аренды на земельные участки, находящиеся под Объектами, от Продавца к Покупателю увеличивается соразмерно просроченному Покупателем периоду. В этом случае условия пункта 8.3 настоящего Договора не применяются.

**6. Гарантийные обязательства**

6.1. Гарантийный срок, т.е. срок, в течение которого Объект (1 этап), а также любая его часть должна соответствовать требованиям, установленным Договором, технической документации, требованиям, обычно предъявляемым к подобного рода зданиям, сооружениям, технологическому, функциональному, коммерческому назначению Объекта (1 этап), составляет 24 (двадцать четыре) месяца.

Если производителем смонтированного на Объекте (1 этап) оборудования установлены более длительные гарантийные сроки в отношении этого оборудования, то на данное оборудование гарантийный срок определяется гарантийным сроком, установленного производителем оборудования.

Если обязательными техническими правилами установлены гарантийные сроки большей продолжительности, то гарантийный срок признается равным сроку, установленному обязательными техническими правилами.

6.2. Гарантийный срок начинается с момента передачи Продавцом Покупателю по Акту приема-передачи Объекта (1 этап).

Гарантийный срок продлевается, если Объект (1 этап) или какая-либо из его частей не могут быть использованы по своему целевому назначению вследствие какого-либо недостатка, дефекта или повреждения, за которые отвечает Продавец.

6.3. Продавец несет ответственность за дефекты, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа либо неправильной эксплуатации или ненадлежащего ремонта Объекта (1 этап), произведенного самим Покупателем или привлеченными Покупателем третьими лицами.

6.4. В течение Гарантийного срока Продавец обязан своими силами и за свой счет выполнить все работы по исправлению и устранению дефектов, включая замену дефектного оборудования и конструкций, либо их частей, а также в случае необходимости повторно выполнить отдельные виды работ.

6.5. Если замены и восстановления, выполненные Продавцом в гарантийный период, влекут за собой снижение установленных Проектной документацией параметров эксплуатации Объекта (1 этап), Покупатель может в разумный срок после такой замены или восстановления выдать Продавцу замечания в письменной форме с требованием устранения за счет и силами Продавца данного дефекта до восстановления соответствия параметров Объекта (1 этап) требованиям Договора.

6.6. Если в течение Гарантийного срока выявятся недостатки, неполнота и/или некомплектность материалов и оборудования, либо несоответствие материалов и оборудования полностью или частично, то Продавец обязуется за свой счет устранить все установленные дефекты путем исправления либо замены дефектных материалов и оборудования или их частей на доброкачественные материалы и оборудование.

Срок гарантии в отношении новых материалов и оборудования, поставленных взамен дефектных, начинает отсчитываться вновь с даты замены, а в случае приостановки эксплуатации Объекта (1 этап) его частей в связи с допущенными дефектами – с момента возобновления эксплуатации Объекта (1 этап) его частей.

6.7. При обнаружении дефектов в выполненных работах по созданию Объекта (1 этап) в Гарантийный срок:

Покупатель (Эксплуатирующая организация по согласованию с Покупателем) уведомляет Продавца в письменной форме посредством отправления факсимильной связью заявки на устранение дефектов.

6.8. Ответственное лицо Продавца обязано присутствовать совместно с представителем Покупателя (Эксплуатирующей организации по согласованию с Покупателем) во время экспертизы дефекта в указанное в заявке время (не позднее 24 часов после отправления заявки) и в означенном месте. В случае аварийности данной заявки Покупатель должен предпринять все возможные усилия для прибытия на площадку в максимально кратчайший срок.

6.9. В течение 24 часов, последующих после проведения экспертизы дефекта, Продавец должен подписать заявку на устранение дефектов, и возвратить ее Покупателю (Эксплуатирующей организации по согласованию с Покупателем) с Планом выполнения гарантийных работ согласовываемым Сторонами в каждом отдельном случае. План выполнения гарантийных работ включает в себя график производства работ и/или поставки материалов, методы производства работ, количество лиц бригады, необходимых для производства данных работ, а также описание используемых материалов.

6.10. Покупатель (Эксплуатирующая организация по согласованию с Покупателем) должен одобрить План выполнения гарантийных работ в течение 24 часов после его получения. Покупатель (Эксплуатирующая организация по согласованию с Покупателем) имеет право изменить и/или не утвердить его в случае, если считает, что, согласно представленному Плану, Продавец недостаточно полно и качественно устранит дефект.

6.11. Продавец должен выполнить все работы по устранению дефектов, указанных в заявке на устранение дефектов, в строгом соответствии с одобренным Покупателем (Эксплуатирующей организации по согласованию с Покупателем) Планом выполнения гарантийных работ.

6.12. После завершения ремонтных работ, выполненных согласно утвержденному Плану выполнения гарантийных работ, Продавец приглашает Покупателя (Эксплуатирующей организации по согласованию с Покупателем) на инспекцию.

6.13. Если Покупатель (Эксплуатирующая организация по согласованию с Покупателем) находит законченную гарантийную работу приемлемой и принимает ее как выполненную, он подписывает заявку на устранение дефектов и возвращает ее Продавцу.

6.14. После завершения гарантийных работ Продавец должен обеспечить полную уборку места производства работ.

6.15. В случае необоснованного неприбытия представителей Продавца либо их отказа от подписания заявки на устранение дефектов действительным считается акт о выявленных дефектах, подписанный Покупателем (Эксплуатирующей организацией по согласованию с Покупателем) в одностороннем порядке.

6.16. Если Продавец в течение срока, указанного в плане выполнения гарантийных работ/акте о выявленных дефектах, не устранит недостатки (дефекты) и/или не заменит некачественные материалы и оборудование, то Покупатель, без ущемления своих прав по гарантии, вправе заменить материалы, оборудование и устранить дефекты и недоделки собственными силами или силами других организаций за счет Продавца.

6.17. Продавец не несет ответственности за нарушение правил технической эксплуатации Объекта (1 этап) в гарантийный период.

6.18. Продавец гарантирует освобождение Покупателя от всех претензий, исков, связанных с этим расходов в случае нарушения Продавцом прав третьих лиц, в т.ч. патентных прав, товарного знака, наименования, авторских правв отношении Объекта и проектной документации, использованных при производстве работ технологий, оборудования, конструкций, изделий и материалов поставки.

**7. Обеспечение исполнения обязательств по Договору**

7.1. Обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору предоставляется в форме безусловной безотзывной банковской гарантии, предусмотренной настоящей статьей.

7.2. Финансовые средства обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору подлежат выплате Покупателю в качестве компенсации за любые убытки, которые он может понести вследствие неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Продавцом своих обязательств по настоящему Договору, в том числе и не ограничиваясь указанным условием, разработку Проектной документации и создание Объекта (1 этап) не соответствующих Концепции реализации.

7.3. Безусловная и безотзывная банковская гарантия:

7.3.1. Обеспечение исполнения обязательств по Договору предоставляется в форме безусловной безотзывной банковской гарантии (оригинал) в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента заключения настоящего Договора на сумму 15 % (пятнадцать процентов) от ориентировочной цены, установленной п. 4.1. настоящего Договора, сроком действия банковской гарантии по 12.02.2018 г.[[2]](#footnote-2)

Примерная форма безусловной безотзывной банковской гарантии указана в Приложении № 5 к настоящему Договору. Итоговую форму безусловной безотзывной банковской гарантии в срок не более чем за 10 дней до истечения срока представления оригинала безотзывной банковской гарантии (оригинал) по договору необходимо согласовать с Покупателем.

7.3.2. Банковская организация (Гарант) должна соответствовать требованиям следующим требованиям:

7.3.2.1. наличие действующей лицензии, выданной Центральным банком Российской Федерации на осуществление банковских операций со средствами юридических лиц в рублях;

7.3.2.2. наличие у кредитной организации собственных средств (капитала), рассчитываемых по методике Центрального Банка Российской Федерации, по состоянию на последнюю отчетную дату, в зависимости от объема обеспечительной части Договора:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Объем обеспечительной части Договора | | |
| от 1 до 50 млн. руб. | от 50 до 500 млн. руб. | от 500 млн. руб.  и выше |
| Размер собственных средств (капитала) кредитной организации | не менее 3 млрд. руб. | не менее 5 млрд. руб. | не менее 10 млрд. руб. |

7.3.2.3. непроведение в отношении кредитной организации процедуры ликвидации или несостоятельности (банкротства), что подтверждается гарантийным письмом, подписанным лицом, которое в силу закона, иного правового акта или учредительного документа кредитной организации уполномочено выступать от его имени и подпись которого скреплена печатью (при наличии) кредитной организации;

7.3.2.4. неприостановление деятельности кредитной организации  
по основаниям, предусмотренным законодательствам Российской Федерации,   
что подтверждается гарантийным письмом, пописанным лицом, которое в силу закона, иного правового акта или учредительного документа кредитной организации уполномочено выступать от его имени и подпись которого скреплена печатью (при наличии) кредитной организации.

7.4. При изменении ориентировочной цены и сроков ввода Объекта (1 этап) в эксплуатацию Продавец в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору предоставляет Покупателю новые банковские гарантии банков-гарантов, отвечающих требованиям, указанным в пункте 7.3.2. настоящего Договора.

7.5. Продавец принимает на себя расходы и затраты по получению и переоформлению всех гарантий.

7.6. Непредставление обусловленных Договором банковских(ой) гарантий(и) будет считаться существенным нарушением со Стороны Продавец.

Письменное неподтверждение банком факта выдачи Продавцу банковских (ой) гарантий(и) считается непредставление Продавцом обусловленных Договором банковских(ой) гарантий(и) Покупателю.

**8. Ответственность сторон**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность согласно действующему законодательству Российской Федерации.

8.2. Каждая из Сторон обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по Договору.

8.3. В случае неподтверждения Независимым оценщиком соответствия Объекта (1 этап) и Проектной документации Концепции реализации и условиям Договора, Покупатель вправе предъявить Продавцу штраф в размере 0, 3 % от окончательную стоимость (цена) Объекта   
(1 этап ) и Проектной документации.

8.4. В случае нарушения Продавцом срока передачи Покупателю Объекта (1 этап) и Проектной документации, Покупатель вправе предъявить Продавцу требование о выплате Покупателю неустойки из расчета 0,05 % от ориентировочной цены настоящего Договора за каждый день просрочки, а Продавец обязан удовлетворить такое требование не позднее   
7 (семи) календарных дней от даты его направления Покупателем.

8.5. В случае неисполнения Продавцом условий, указанных в п.  
8.3/п. 8.4. настоящего Договора, Покупатель вправе при окончательном расчете с Продавцом в бесспорном порядке произвести удержание (зачет) суммы штрафа/неустойки путем уменьшения цены настоящего Договора на сумму такой неустойки.

8.6. В случае нарушения Покупателем срока приемки Объекта и прав аренды на земельный участок, находящийся под Объектами от Продавца, при наличии вины Покупателя, Продавец вправе предъявить Покупателю требование о выплате Продавцу неустойки из расчета 0,05 % от ориентировочной цены настоящего Договора за каждый день просрочки, а Покупатель обязан удовлетворить такое требование не позднее семи календарных дней от даты его получения.

8.7. Условия о процентах по денежному обязательству, предусмотренные   
ст. 317-1 ГК РФ, на взаимоотношения Сторон не распространяются.

8.8. Если Продавец уклоняется от выставления счета-фактуры и передачи его Покупателю, или отказывается исправить ранее выставленный и полученный Покупателем счет-фактуру при обнаружении в нем ошибок, опечаток или исправлений, Покупатель вправе потребовать от Продавца уплаты суммы в размере суммы НДС (неполученного вычета по НДС) или удержать сумму НДС из причитающихся Продавцу платежей до фактического исполнения Продавцом своей обязанности по предоставлению счета-фактуры

8.9. Продавец, по запросу Покупателя для обоснования права Покупателя на вычет НДС по настоящему Договору, обязуется передать Покупателю следующие копии документов, заверенные печатью Продавца:

- выписку из лицевого счета налогоплательщика по НДС;

- декларацию по НДС с подтверждением ИФНС о принятии декларации.

Указанные документы предоставляются в течение 10 (десяти) календарных дней с момента их запроса Покупателем. В случае если Продавец не предоставил в указанный срок или отказался предоставить запрашиваемые документы и их отсутствие повлечет невозможность получения Покупателем вычета по НДС, Покупатель вправе потребовать от Продавца уплаты штрафа в размере неполученного вычета по НДС, путем направления Продавцу письменного уведомления с указанием в нем расчета такой денежной суммы и разумного срока для уплаты.

**9. Срок действия и порядок расторжения Договора**

9.1 Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами   
и действует до полного исполнения обязательств принятых на себя Сторонами.

9.2. Расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон путем подписания соглашения о расторжении Договора.

9.3. Покупатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

* не утверждения Концепции реализации, в том числе в результате не устранения/не полного/не своевременного устранения Продавцом замечаний выданных Покупателем;
* не предоставлениия банковской гарантии в соответствии с п. 2.2.3. Договора;
* не предоставлениия новой банковской гарантии в соответствии с п. 7.4. настоящего Договора.

9.4. Договор, может быть, расторгнут в других случаях, предусмотренных законодательством и настоящим Договором.

**10. Применимое право и арбитраж**

10.1. Все положения Договора регулируются и толкуются в соответствии   
с законодательством Российской Федерации.

10.2. Все споры, вытекающие из Договора и возникающие в связи с ним, подлежат разрешению в Арбитражном суде г. Москвы.

**11. Заключительные положения**

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.2. Стороны обязаны соблюдать режим конфиденциальности в отношении информации и документации, полученных в связи с заключением и исполнением Договора, и не разглашать такую информацию и условия Договора (в том числе: о цене и об объемах поставки, о новых решениях и технических заданиях, в том числе и не защищаемых законом) третьим лицам без согласия другой Стороны. Исключением будет предоставление Стороной информации по запросам уполномоченных государственных органов (суда, прокуратуры, налоговых органов и т.п.).

11.3. Сторона не вправе без письменного согласия другой Стороны передавать свои права и обязанности по настоящему Договору.

Без письменного согласия Покупателя Продавец не вправе заключать Договора уступки права требования (цессии), а также Договора финансирования уступки права требования (факторинга). В случае нарушения Продавцом запрета на заключения Договора уступки права требования (цессии) и Договора финансирования уступки права требования (факторинга), Продавец уплатит Покупателю штраф в размере 50% от переуступленного денежного требования по указанным договорам уступки.

Согласие Покупателя требуется также и в тех случаях, когда право (требование), возникшее из настоящего Договора, уступается после его расторжения или прекращения по иным основаниям.

11.4. В целях оперативного обмена документами стороны договорились о возможности использовать, в качестве официальных, документы, переданные посредством электронной почты с адреса электронной почты Покупателя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на адрес электронной почты Продавца \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, контактные лица от Покупателя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, от Продавца: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а также факсимильной связи, с последующей отсылкой оригиналов этих документов в течение 3 (Три) календарных дней с даты отправки по факсу заказной почтой или нарочным, при этом ответственность за достоверность и иные возможные злоупотребления в передаваемых документах (информации) возлагается на Сторону, использовавшую данный способ передачи документов (информации).

11.5. Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга об изменении телефонов, факсов, адреса электронной почты, почтовых, банковских или отгрузочных реквизитов, о смене лиц, подписавших настоящий Договор, а также об изменениях в случае реорганизации, ликвидации, начала процесса о несостоятельности (банкротстве) не позднее 2 (Двух) календарных дней с момента возникновения таких изменениях.

11.6. До момента получения уведомления о произошедших изменениях, исполнение Договора в соответствии с имеющимися реквизитами Сторон считается надлежащим.

11.7. Положения Гражданского Кодекса России о коммерческом кредите к отношениям Сторон по настоящему Договору и Приложениям к нему не применяются.

11.8. Стороны настоящего Договора подтверждают, что являются юридическими лицами, зарегистрированными надлежащим образом в соответствии с действующим законодательством РФ, и имеют право заключить настоящий Договор. Стороны также подтверждают, что в отношении них не принято решение о ликвидации или реорганизации, не начат процесс о несостоятельности (банкротстве). Недостоверность подтверждаемых сведений является существенным нарушением настоящего Договора.

11.9. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу, 1 (один) для Покупателя, 1 (один) для Продавца, 1 (один) для Управления Федеральной службы государственной регистрации и картографии по Карачаево-Черкесской Республике.

**12. Список приложений**

12.1. Приложение № 1 –Требования к содержанию Концепции реализации;

12.2. Приложение № 2 – Техническое задание;

12.3. Приложение № 3 – Рекомендации по подготовке бизнес-плана;

12.4. Приложение № 4 – Рекомендации по подготовке финансовой модели;

12.5. Приложение № 5 – Примерная форма безусловной безотзывной банковской гарантии;

12.6. Приложение № 6 – График производства работ.

**13. Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПОКУПАТЕЛЬ:**  АО «КСК» | **ПРОДАВЕЦ**:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**14. Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:** | **ОТ ПРОДАВЦА:** |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к договору № \_\_\_

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г.

**ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ КОНЦЕПЦИИ**

**Введение**  
Задачи и цели работы

**I. Краткое описание участка**

**II. Анализ прилегающего к участку района**

1. Краткая характеристика района.
2. Описание инфраструктуры района.
3. Описание ближайших населенных пунктов.

**III. Анализ локального рынка**

1. Определение границ локального рынка.
2. Общая характеристика локального рынка, оценка предложения.
3. Анализ основной конкурентной группы.
4. Оценка спроса локального рынка в формате экспертного мнения.
5. Потенциал рынка.

**IV. Маркетинговая концепция**

1. Концепция продукта. Основной формат застройки.
2. Целевые группы потребителей.
3. Позиционирование.
4. Определение конкурентного преимущества проекта.
5. План продаж и стратегия продаж.

**V. Архитектурно-строительная концепция**

1. Количество, метражи домов и площадь участков:
   * Обоснование площади земельных участков с учетом маркетинговой концепции.
   * Оптимальное соотношение площади пятен застройки к общей площади Участка.
   * Обоснование площади домов.
2. Архитектурно-планировочные решения:
   * Определение наиболее оптимального архитектурного стиля поселка.
   * Обоснование материала строительства и технологии строительства.
3. Инфраструктура, благоустройство, обеспечение безопасности:
   * Рекомендации по возведению объектов инфраструктуры.
   * Благоустройство территории.
   * Рекомендации по охране и эксплуатации поселка.
4. Технико-экономические параметры проекта.
   * Среднегодовая загруженность на уровне не менее 35%
   * Строительство панорамного ресторана с открытым бассейном (СПА-центр).
   * Не менее 1000 мест размещения и другая инфраструктура рекреационного типа, создаваемые в два этапа:
   * 1 этап (только за счет собственных средств): проектирование не менее 1000 мест размещения и всех объектов инфраструктуры, а также строительство не менее 450 мест размещения, СПА-центра;
   * 2 этап (только за счет заемных средств): строительство оставшихся 550 мест размещения.

**VI. Ценообразование**

1. Анализ рыночной информации и выбор объектов- аналогов.
2. Определение начальной стоимости типового домовладения с учетом вносимых корректировок и удельных весов объектов аналогов.
3. Определение стоимости оснащения объектов для приема гостей и работы обслуживающего персонала (перечень мебели, бытовой техники и прочего оборудования, необходимого для надлежащей эксплуатации Объекта; перечень принадлежностей, необходимых для приема на Объекте посетителей: принадлежности для сна, санитарно-гигиенического оснащения номера, информационные материалы о работе средства размещения (на русском и английском языках), инструкции и прочее). Затраты   
   на оснащение Объекта «под ключ», должны быть выделены и расписаны отдельно   
   и иметь соответствующий перечень и спецификацию. Расходные принадлежности (предметы гигиены и прочее) должны быть рассчитаны на эксплуатацию 3 месяца (уточнить концепцией).
4. Определение качественных характеристик каждого участка с учетом инвестиционного зонирования территории.
5. Оценка динамики изменения цен с учетом плана продаж поселка.

**VII. Эксплуатационная модель.**

1. Подход к организации службы эксплуатации.
2. Потребности в ресурсах (штатное расписание, финансовые затраты, материально-техническое обеспечение и т.д.).
3. Система контроля и планирования (анализ действующей структуры управления, предложения по снижению для достижения поставленных целей, инструменты контроля).
4. Анализ рисков, предложения по их снижению.
5. План мероприятий по обеспечению эксплуатации (подготовительные мероприятия, эксплуатация на 1-м и 2-м этапах).

|  |  |
| --- | --- |
| **Заказчик:**  Генеральный директор  АО «КСК»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/О.С. Горчев/  м.п. | **Исполнитель:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  м.п. |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к договору № \_\_\_

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г.

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

**по объекту:** **«Коттеджный поселок гостиничного типа в туристической деревне Лунная Поляна ВТРК «Архыз»**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Перечень основных данных и требований** | | | **Основные данные и требования** | |
| **1** | **2** | | | **3** | |
|  | Наименование объекта | | | Коттеджный поселок гостиничного типа в туристической деревне Лунная Поляна ВТРК «Архыз» | |
|  | Географическое  положение объекта | | | Карачаево-Черкесская Республика, Зеленчукский муниципальный район, Архызское сельское поселение, пос. Лунная поляна, левый берег р. Архыз | |
|  | Основание | | | * Федеральный закон от 22.07.2005 № 116-ФЗ  «Об особых экономических зонах в Российской Федерации»; * Постановление Правительства Российской Федерации  от 14.10.2010 № 833 «О создании туристического кластера в Северо-Кавказском федеральном округе, Краснодарском крае и Республике Адыгея»; * Постановление Правительства Российской Федерации от 29.12. 2011 № 1195 «Об особых экономических зонах в Северо-Кавказском федеральном округе»; * Соглашение № С-8-ОС/Д25 о создании на территории Зеленчукского и Урупского муниципальных районов Карачаево-Черкесской Республики туристско-рекреационной особой экономической зоны от 19.01.2011; * Дополнительное соглашение от 30.08.2012  № С-304-ОС/Д25 к Соглашению № С-8-ОС/Д25 о создании на территории Зеленчукского и Урупского муниципальных районов Карачаево-Черкесской Республики туристско-рекреационной особой экономической зоны от 19.01.2011; * Дополнительное соглашение от 11.10.2011  № С-789-ОС/Д25 к Соглашению № С-8-ОС/Д25 о создании на территории Зеленчукского и Урупского муниципальных районов Карачаево-Черкесской Республики туристско-рекреационной особой экономической зоны от 19.01.2011; * Дополнительное соглашение от 20.01.2016  № С-4-АЦ/Д14 к Соглашению № С-8-ОС/Д25 о создании на территории Зеленчукского и Урупского муниципальных районов Карачаево-Черкесской Республики туристско-рекреационной особой экономической зоны от 19.01.2011; * Соглашение об управлении особо-экономической зоной туристско-рекреационного типа, созданной  на территории Зеленчукского и Урупского муниципальных районов Карачаево-Черкесской Республики Российской Федерации от 27.12.2012  № С-735-ОС/Д25 (со всеми дополнениями). | |
|  | Заказчик | | | Акционерное общество «Курорты Северного Кавказа». | |
|  | Исполнитель | | | Определяется по результатам закупки. | |
|  | Требования к Исполнителю | | | В соответствии с закупочной документацией. | |
|  | Уровень ответственности зданий и сооружений | | | Нормальный | |
|  | Срок выполнения работ | | | В соответствии с Графиком производства работ (Приложение № 6 к Договору). | |
|  | Цель | | | Строительство коттеджного поселка в туристической деревне Лунная Поляна ВТРК «Архыз». | |
|  | Вид строительства | | | Новое строительство. | |
|  | Исходные данные | | | Материалы, представляемые Заказчиком в качестве исходных данных для проектирования:   * схема земельных участков; * Проект планировки территории (актуализированная редакция 2016 г.); * архитектурная концепция, разработанная  ООО «АЕСОМ»; * иная документация, имеющаяся в распоряжении Заказчика.   Материалы предоставляются в электронном виде.  В случае необходимости Исполнитель самостоятельно обеспечивает сбор и уточнение необходимых дополнительных исходных данных.  Затраты на сбор и уточнение исходных данных учтены  в стоимости Договора, сроки входят в сроки выполнения работ. | |
|  | Перечень нормативных правовых актов Российской Федерации, которым должно быть обеспечено соответствие объекта | | | Федеральный закон Российской Федерации  от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент  о безопасности зданий и сооружений»;  Федеральный закон Российской Федерации  от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент  о требованиях пожарной безопасности»;  Федеральный закон Российской Федерации  от 09.02.2007 № 16-ФЗ «О транспортной безопасности»;  Федеральный закон Российской Федерации  от 24.11.1996 № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации»;  Федеральный закон Российской Федерации  от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;  Постановление Правительства Российской Федерации от 15.02.2011 № 73 «О некоторых мерах по совершенствованию подготовки проектной документации в части противодействия террористическим актам»;  Градостроительный кодекс Российской Федерации  от 29.12.2004 № 190-ФЗ;  Лесной кодекс Российской Федерации  от 04.12.2006 № 200-ФЗ;  Водный кодекс Российской Федерации  от 03.06.2006 № 74-ФЗ;  СП 132.13330.2011 «Обеспечение антитеррористической защищенности зданий и сооружений. Общие требования проектирования»;  СП 134.13330.2012 «Системы электросвязи зданий и сооружений. Основные положения проектирования»;  Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ  «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;  СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»;  СП 2.13130.2012 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»;  СП 3.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности»;  СП.5.13130-2009 «Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы проектирования»;  СП 12.13130.2009 «Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной безопасности»;  Правила устройства электроустановок (ПУЭ);  СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»  Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 11.07.2014 № 1215 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованной организацией».  Другие нормативные правовые акты Российской Федерации. | |
|  | Особые условия строительства | | | Наличие опасных природных процессов. | |
|  | Ориентировочные технико-экономические показатели | | | Количество мест размещения туристов - не менее 1000 мест.  Состав объекта:  - здания для размещения туристов,  - административный корпус (офис продаж/ресепшен),  - здания/помещения для торговли,  - многофункциональный комплекс с бассейном (24м х 8м),  - рекреационная зона для отдыха туристов (территорию рекреационной зоны выполнить в едином стиле туристической деревни Лунная поляна),  - детская площадка для детей преддошкольного (до 3 лет), дошкольного (до 7 лет), младшего и среднего школьного возраста (7 - 12 лет);  - спортивно-игровые комплексы для детей и подростков (12 - 16 лет),  - пешеходная зона,  - резервное электроснабжение,  - локальная компьютерная сеть с учетом Wi-Fi, телевизионная и телефонная сети.  В том числе в зданиях первого этапа предусмотреть общежитие для размещения 20 студентов и 4 преподавателей СКФУ (5 четырехместных и 4 одноместных номера, а так же помещение для проведения лекционных занятий на 30 человек).  Проработать оснащение объектов входящего в первый этап на условиях «под ключ», т.е. полностью оснащенным для начала работы (предусмотреть оснащение и расходные материалы на три месяца бесперебойной работы объекта, включая, но не ограничиваясь: мебель, бытовая техника и прочее оборудование, необходимое для надлежащей эксплуатации Объекта; принадлежности, необходимые для приема на Объекте посетителей: принадлежности для сна, санитарно-гигиеническое оснащение номера, информационные материалы о работе средства размещения (на русском и английском языках), инструкции и прочее). На оснащение, не входящее в сводный сметный расчет, выполнить отдельную спецификацию со стоимостью входящих в неё материалов и оборудования.  Характеристики зданий и сооружений объекта определяются при проектировании. | |
|  | Требования к техническим решениям | | | Разработать варианты типовых фасадов зданий – не менее 2 вариантов.  Проектные и технические решения должны предусматривать минимизацию ущерба окружающей среде и сохранение устойчивого природного баланса при выполнении работ, нарушение которых может вызвать изменение геологических и экологических условий.  Предусмотреть применение оборудования с низким уровнем шума, применение энергосберегающих технологий и альтернативных источников энергии.  Предусмотреть применение лучших малоотходных и безотходных строительных технологий и селективный сбор отходов.  Разработать решения и предложения по эксплуатации объекта.  Все применяемое оборудование, материалы и изделия должны иметь соответствующие сертификаты Российской Федерации.  Предусмотреть необходимые мероприятия по реализации государственной политики в сфере импортозамещения, обеспечения снижения зависимости отраслей промышленности от импорта.  Требования к инженерному обеспечению  Обеспечение ресурсами объекта предусмотреть от сетей инженерно-технического обеспечения ВТРК «Архыз». Предусмотреть инженерные системы безопасности (противопожарная, видеонаблюдение, экстренная связь, оповещение, контроль доступа и т.д.) с возможностью их интеграции в комплексную систему безопасности ВТРК «Архыз».  **Сети и сооружения водоснабжения** (уточнить при проектировании)   * обеспечить объект централизованным водоснабжением II категории по степени обеспеченности (хозяйственно-питьевым и противопожарным); * расход воды на наружное пожаротушение определить согласно: * СП 8.13130.2009. «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности»; * СП 31.13330.2012. «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция. СНиП 2.04.02-84»; * удельную среднесуточную (за год) норму водопотребления на одного человека и расчетный (средний за год) суточный расход воды на хозяйственно-питьевые нужды определить по СП 31.13330.2012. «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция. СНиП 2.04.02-84»; * качество воды, подаваемой на хозяйственно-питьевые нужды, должно соответствовать требованиям ГОСТ Р 51232-98 «Вода питьевая. Общие требования к организации и методам контроля качества» и СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества».   **Сети и сооружения водоотведения** (уточнить при проектировании)   * учесть требования СП 32.13330.2012. Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция. СНиП 2.04.03-85»; * диаметры сетей водоотведения должны обеспечить прием расчетного расхода с оптимальной скоростью и наполнением.   **Электроснабжение** (уточнить при проектировании)   * сооружения электроснабжения должны соответствовать требованиям: * правила устройства электроустановок СНиП 3.05.06-85 «Электротехнические устройства»; * СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных здании»; * РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей»; * для электроснабжения электроприемников предпочтительно в проектируемых зданиях размещение внутренних распределительных устройств (ВРУ); * категории по надежности электроснабжения определить на основании РД 34.20.185-94 и ПУЭ изд. 7; * предусмотреть установку резервного источника электроснабжения.   Наружное электроосвещение   * предусмотреть наружное освещение с учетом требований ПУЭ, СП 52.13330.2011. «Естественное  и искусственное освещение. Актуализированная редакция. СНиП 23-05-95»; * управление освещением предусмотреть автоматическое с возможностью ручного режима; * предусмотреть резервное электроснабжение.   **Сети связи** (уточнить при проектировании)   * структурированная кабельная система (СКС) объекта должна соответствовать требованиями ГОСТ Р 53246-2008. «Информационные технологии. Системы кабельные структурированные. Проектирование основных узлов системы. Общие требования» к внешней магистральной подсистеме предприятия и магистральной подсистеме СКС первого уровня; * размещение главного кросса СКС объекта предусмотреть в здании офиса продаж; * скорость передачи данных по магистральной подсистеме должна быть не хуже 1 Гб/сек; * предусмотреть возможность размещения  в главном кроссе объекта оборудования сервис-провайдера телекоммуникационных услуг; * предусмотреть применение кабелей и телекоммуникационного оборудования с периодом нормальной эксплуатации свыше 15 лет; * предусмотреть конструкцию защиты линий связи от механических повреждений.   **Газоснабжение** (уточнить при проектировании)  Предусмотреть газораспределительную сеть низкого давления объекта с подключением к газораспределительной сети поселка лунная Поляна. Предусмотреть врезку в соответствие с ГОСТ Р 55473-2013 «Системы газораспределительные. Требования к сетям газораспределения. Часть 1. Полиэтиленовые газопроводы» в сеть газоснабжения.  На границе участка проектирования предусмотреть ГРПШ с узлом учета расхода газа.  Предпочтительно применение преимущественно полимерных труб и соединительных деталей.  Предусмотреть конструкцию защиты газопровода от механических повреждений. В необходимых случаях предусмотреть защитное ограждение ГРПШ и технологического оборудования системы газоснабжения.  **Отопление, вентиляция, кондиционирование** (уточнить при проектировании)  Теплоснабжение зданий объекта (отопление, горячее водоснабжение, воздушные тепловые завесы) предпочтительно от автономных газовых котельных. Предусмотреть установку узлов учета расхода газа и предусмотреть защиту узлов учета от несанкционированного вмешательства в соответствии с требованием нормативных документов.  Системы отопления, вентиляции и кондиционирования выполняются в соответствии с требованиями СП 60.13330.2012 «Свод правил. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха», а также приказа Министерства культуры российской федерации от 11 июля 2014 г. n 1215 «об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями».  **Диспетчеризация** (уточнить при проектировании)  Предусмотреть систему диспетчеризации инженерных и противопожарных систем объекта с устройством автоматизированного рабочего места оператора в помещении хозяйственного корпуса.  **Транспортная инфраструктура** (уточнить при проектировании)   * предусмотреть улично-дорожную сеть, стоянки, мостовые переходы для проезда автомобильного транспорта и прохода пешеходов; * расчетные нагрузки для проектирования мостов и расчета дорожной одежды, мостовых переходов, габариты и проверки устойчивости земляного полотна сооружений принять в соответствии с ГОСТ Р 52748-2007 «Дороги автомобильные общего пользования. Нормативные нагрузки, расчетные схемы нагружения и габариты приближения» (с учетом пиковой нагрузки); * на опасных участках дороги предусмотреть устройство дорожных ограждений; * учесть требования СП 59.13330.2012. « Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001».   **Системы безопасности** (уточнить при проектировании)  Предусмотреть оборудование объекта системами безопасности в соответствии с:   * ГОСТ Р 53704-2009 «Системы безопасности комплексные и интегрированные. Общие технические требования»; * РД 78.36.003-2002 «Инженерно-техническая укрепленность. Технические средства охраны. Требования и нормы проектирования по защите объектов от преступных посягательств»; * РД 78.36.006-2005 «Выбор и применение технических средств охранной, тревожной сигнализации и средств инженерно-технической укрепленности для оборудования объектов»; * СП 5.13130.2009 [«Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования](http://www.pogaranet.ru/news/57.html)»; * СП 3.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности»;   Предусмотреть интеграцию элементов системы безопасности в комплексную систему безопасности ВТРК «Архыз»;   * учесть требования ГОСТ 31817.1.1-2012 «Системы тревожной сигнализации»; * система охранная телевизионная (СОТ) должна отвечать требованиям ГОСТ Р 51558-2008 «Средства и системы охранные телевизионные. Классификация. Общие технические требования. Методы испытаний»; * вызывные блоки переговорных устройств системы экстренной связи должны быть заметны, обеспечивать сигнализацию о ходе вызова в привычном для граждан виде; * предусмотреть систему контроля и управления доступом.   Разработать паспорт безопасности и антитеррористической защищенности объекта.  **Благоустройство территории** (уточнить при проектировании)  Проработать колористическое решение покрытия, элементов декоративно-прикладного оформления (ограждения), оборудования функционального и архитектурно-декоративного освещения.  Покрытия поверхности должны обеспечивать условия безопасного и комфортного передвижения, а также формировать архитектурно-художественный облик среды.  Поверхности скамей для отдыха предпочтительно выполнять из дерева, с различными видами водоустойчивой обработки (пропиткой).  Для сбора бытового мусора предпочтительно применять малогабаритные (малые) контейнеры (менее 0,5 куб. м) и (или) урны.  Предусмотреть функциональное освещение дорожных покрытий и пространств в пешеходных зонах стационарными установками. Предпочтительно применение светодиодных светильников.  Предусмотреть информационное оформление (указатели и информационные стенды навигации). | |
|  | Выделение этапов строительства | | | Предусмотреть выделение отдельных этапов строительства и ввода в эксплуатацию объекта.  **1 этап** – здания для размещения не менее 450 туристов, многофункциональный комплекс с бассейном, торговая галерея, пешеходная зона, административный корпус (офис продаж/ресепшн), детская площадка;  **2 этап** – здания для размещения не менее 550 туристов, рекреационная зона. | |
|  | Требования к архитектурно- строительным, объемно­планировочным и конструктивным решениям | | | Сформировать самостоятельный по функции и выразительный по архитектурному образу туристический комплекс.  Части комплекса разделить по функциональным составляющим. Предусмотреть независимое функционирование отдельных частей комплекса.  Архитектурно-строительные, объемно-планировочные, ландшафтно-рекреационные решения выполнить с учетом требований «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», архитектурной концепции, разработанной ООО «АЕСОМ».  Конструктивные решения объекта предусмотреть с учетом оптимальной стоимости строительства и дальнейшей надежной эксплуатации.  Предпочтительно использование природных материалов в отделке фасадов. | |
|  | Требования к разработке инженерно-технических мероприятий гражданской обороны и мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций | | | Предусмотреть мероприятия гражданской обороны и мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций в соответствии с:   * Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»; * ГОСТ Р 55201-2012. «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Порядок разработки перечня мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера при проектировании объектов капитального строительства»; * требованиями Главного управления МЧС России по Карачаево-Черкесской Республике. | |
|  | Требования к проведению экспертизы | | | По разработанной проектной и сметной документации получить положительные заключения государственной экспертизы и (при необходимости) государственной экологической экспертизы, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. | |
|  | Приложение № 1 | | | Ситуационный план – на 1 л. | |
|  | | |  |  | |

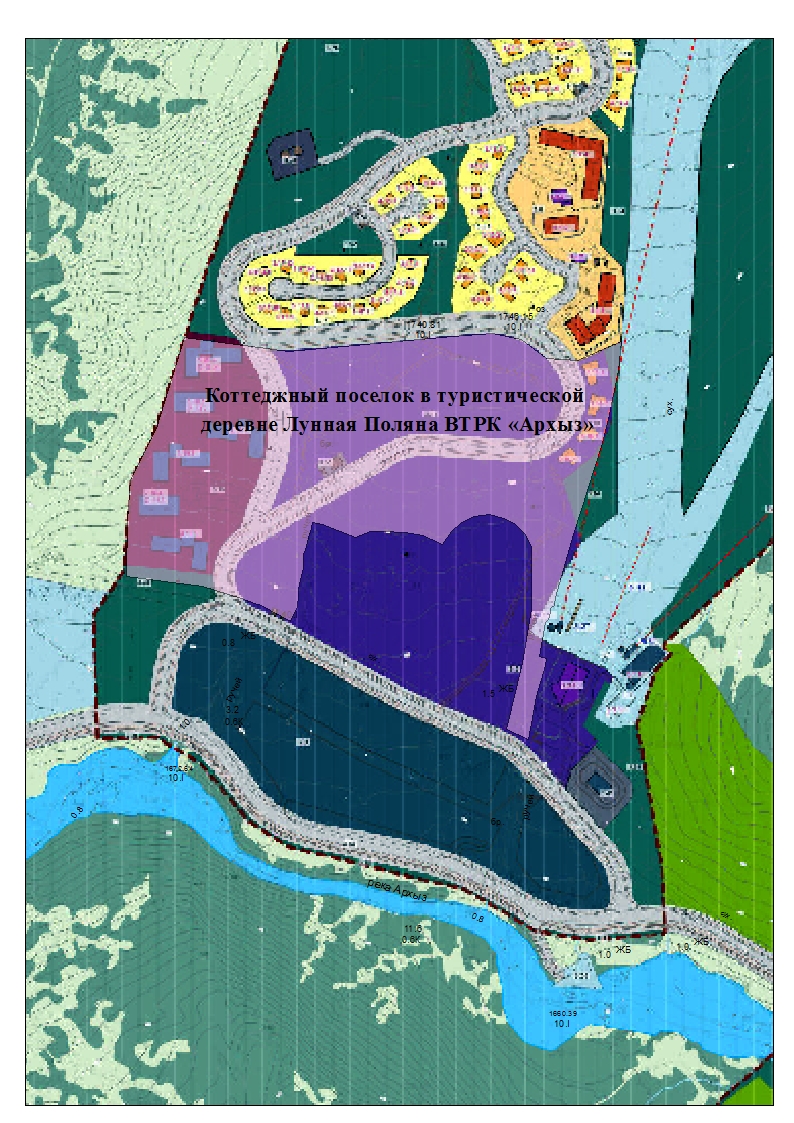
|  |  |
| --- | --- |
| **Заказчик:**  Генеральный директор  АО «КСК»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/О.С. Горчев/  м.п. | **Исполнитель:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  м.п. |

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

**Приложение № 1**

К Заданию на проектирование объекта  
«Коттеджный поселок в туристической деревне   
Лунная Поляна ВТРК «Архыз»

**Ситуационный план**

****

|  |  |
| --- | --- |
| **Заказчик:**  Генеральный директор  АО «КСК»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/О.С. Горчев/  м.п. | **Исполнитель:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  м.п. |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к договору № \_\_\_\_

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г.

**РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ БИЗНЕС-ПЛАНА**

1. **Общие положения**

Бизнес-план должен содержать:

* описание сути и особенностей проекта;
* обоснование положительного социально-экономического эффекта от реализации проекта;
* обоснование соответствия проекта экологическому законодательству Российской Федерации;
* обоснование привлекательности проекта для его участников проекта, подкреплённое анализом потенциала рынка и результатами финансовых прогнозов,
* обоснование реализуемости проекта, подкреплённое наличием чёткой стратегии реализации проекта и планами по его реализации, возможностью привлечения необходимых ресурсов для реализации, наличием команды руководителей и разработчиков;
* анализ возможных рисков, связанных с реализацией проекта, и способов их минимизации.

Информация в бизнес-плане должна быть максимально объективной, основываться на обоснованных данных и не противоречащих им разумных предположениях. Все числовые данные и ключевые предположения должны сопровождаться ссылками на источники информации с указанием даты, по состоянию на которую приведена информация.

Изложение информации в бизнес-плане должно быть понятным, логичным и структурированным в соответствии с приведенными ниже рекомендациями с учетом отраслевой и иной специфики конкретного проекта.

1. **Рекомендуемая структура бизнес-плана**

Рекомендуемая структура бизнес-плана включает следующие разделы:

* Резюме (краткое изложение ключевой информации) проекта;
* Описание проекта;
* Участники проекта;
* Анализ рынка;
* Стратегия маркетинга;
* Структура управления и персонал;
* План производства и продаж;
* Программа капитальных вложений и план финансирования;
* Финансовый план;
* Юридические и регуляторные вопросы;
* Анализ рисков;
* Приложения.

Формат и структура бизнес-плана могут варьироваться, но перечисленные выше разделы должны быть включены в бизнес-план в обязательном порядке.

Рекомендуется включить в бизнес-план справочный материал, в том числе:

* информацию о составителях бизнес-плана;
* содержание с указанием страниц;
* словарь ключевых технических и иных узкоспециализированных терминов, используемых в бизнес-плане;
* список определений и расчетных формул для финансовых показателей (коэффициентов), которые упоминаются в бизнес-плане и рассчитываются в финансовой модели;
* информацию о нормативно-методической базе, использованной при составлении бизнес плана и проведения анализа;
* краткую информацию о технико-экономических, маркетинговых и иных исследованиях, использованных при составлении бизнес-плана.

1. **Содержание основных разделов бизнес-плана**

В Резюме проекта рекомендуется раскрыть в сжатой форме:

* суть проекта и стратегию его реализации;
* краткие результаты анализа рынка;
* общую стоимость проекта, общую потребность в финансировании и предполагаемые источники финансирования;
* характеристику Инициатора и ключевого управляющего персонала проекта;
* ключевые прогнозные финансовые показатели;
* ключевые факторы инвестиционной привлекательности и основные риски проекта.

В Описании проекта необходимо:

* изложить суть проекта, этапы реализации и его конечные параметры;
* изложить основные продукты/услуги, применяемые технологии, группы потребителей;
* указать предполагаемое место реализации проекта и его основные географические рынки сбыта;
* описать состояние проекта в настоящее время;
* обосновать положительный социально-экономический эффект от реализации проекта и обосновать соответствие проекта основным направлениям и отраслевым приоритетам;
* представить иные ключевые особенности проекта;

В разделе Участник проекта должно быть представлено:

* местонахождение, история деятельности и финансовые показатели участника проекта (выручка, чистая прибыль, совокупные активы, доля основных средств);
* описание опыта работы участника в отрасли, предполагаемого вклада и причин заинтересованности в проекте;

В раздел Анализ рынка следует включить:

* описание индустрии, движущих факторов и перспектив ее роста, в том числе в региональном разрезе;
* прогнозную оценку динамики спроса (в т.ч. латентного) и предложения на рынке;
* обзор конкурентов и их сильных и слабых сторон, а также существующих барьеров для входа новых;
* анализ основных групп потребителей;
* описание основных каналов продаж и методов продвижения услуги на рынке.

В Стратегии маркетинга должны быть отражены:

* предполагаемая ценовая политика и прогнозные цены с учётом выводов, сделанных в разделе Анализ рынка;
* позиционирование по отношению к конкурентам;
* основные каналы сбыта;
* механизмы продвижения услуг и политика стимулирования продаж;
* оценка прогнозной доли рынка на разных этапах развертывания проекта.

В разделе Структура управления и персонал необходимо представить:

* организационную диаграмму, определяющую уровни принятия управленческих решений и линии отчетности внутри проекта;
* зоны ответственности и краткие биографические данные по ключевым исполнительным руководителям проекта;
* численность и требования к квалификации основных групп производственного и вспомогательного персонала в привязке к графику развертывания проекта;
* режим их работы и систему оплаты труда;
* планируемые мероприятия по охране труда и организации системы безопасности.

В Плане производства и продаж необходимо представить:

* описание основных технологических процессов и объектов с указанием расчетных мощностей и потребляемых мощностей инженерных сетей;
* обзор ресурсной базы и вероятных поставщиков, с указанием динамики цен и типовых характеристик договоров поставки сырья и материалов;
* описание системы контроля качества и планируемых мер по оптимизации затрат;
* прогноз динамики объемов выпуска продукции и объемов продаж с учетом сезонных и циклических факторов.

Раздел Программа капитальных вложений и план финансирования должен содержать следующую информацию:

* временной график или блок-схему реализации проекта с указанием начала и продолжительности основных этапов запуска проекта, в т.ч. проектно-изыскательских, строительных, монтажных, пуско­наладочных и иных работ, связанных с вводом объектов инвестирования в эксплуатацию;
* детальный бюджет капитальных вложений с разбивкой платежей по основным объектам и видам затрат с приведением обоснования оценок, использованных в расчетах.

В Финансовом плане должна быть представлена следующая информация:

* прогнозная финансовая отчетность на 10-летний период;
* интегральные финансовые показатели проекта (точка безубыточности количественная или временная, IRR, РВР, NPV12%; DPBP12%)
* результаты оценки воздействия изменений ключевых (3-4) факторов риска на финансовые прогнозы;
* иная информация, в том числе графический материал, иллюстрирующий и детализирующий результаты финансовых прогнозов.

В разделе Юридические и регуляторные вопросы должны быть освещены следующие темы:

* права на объекты недвижимости, которые предполагается использовать для реализации проекта;
* лицензионные и/или патентные права, которые необходимы для производства продукции и/или оказания услуг;
* процедуры и требования к документации, связанные с получением разрешений на строительство различных объектов проекта, а также получением согласований и лимитов на использование необходимых мощностей сетевой инженерной инфраструктуры;
* в случае применимости, процедуры получения и размеры налоговых льгот, на которые рассчитывает Инициатор проекта;
* данные о воздействии проекта на окружающую среду и о соответствии проекта экологическому законодательству РФ;
* результаты государственной экологической экспертизы, государственной экспертизы проектной документации, независимой экологической экспертизы, иных мероприятий по проверке соответствия проекта требованиям охраны окружающей среды (если они проводились), либо план-график их получения (при отсутствии заключений к началу экспертизы проекта);
* описание планируемых мероприятий по охране окружающей среды, повышению эффективности использования природных ресурсов, улучшению экологической обстановки (с указанием стоимости мероприятий и плана-графика их реализации).

В Анализе рисков проекта должны обсуждаться наиболее вероятные или значимые типы рисков, присущих проекту, предлагаемые методы управления рисками, а также потенциальные возможности, которые могут открыться в процессе реализации проекта.

1. **Приложения**

В бизнес-план рекомендуется включать приложения, иллюстрирующие, детализирующие или подтверждающие информацию, изложенную в основной части бизнес-плана. Ниже приведены типовые приложения к бизнес-плану:

* основные исходные данные, допущения и предпосылки, использованные для построения финансовых прогнозов;
* удельные затраты сырья и материалов, энергии, времени работы оборудования и персонала для осуществления ключевых бизнес-процессов;
* список оборудования, которое планируется приобрести по проекту (должны быть приложены спецификации по основному оборудованию), основные характеристики, предполагаемые поставщики и подрядчики;
* список предполагаемых покупателей и заказчиков, стратегических партнеров, в том числе покупателей (заказчиков), давших гарантии покупки существенного объема услуг, реализуемых в рамках проекта с указанием вероятных условий оплаты;
* список предполагаемых поставщиков сырья, материалов, услуг и подрядчиков для осуществления работ на инвестиционной стадии с указанием предполагаемых условий поставки и оплаты работ;
* список предполагаемых поставщиков сырья, материалов, услуг, составляющих значительную долю в операционных затратах с указанием предполагаемых условий работы на операционной стадии;
* информация об условно постоянных операционных и общехозяйственных затратах;
* бюджеты маркетинга, затрат на экологические мероприятия, НИОКР, страхование, бюджет консультационных, аудиторских и юридических услуг и т.д.;
* фотокопии правоустанавливающих документов на объекты недвижимости, лицензий и патентов, иных ключевых документов по проекту.

|  |  |
| --- | --- |
| **Заказчик:**  Генеральный директор  АО «КСК»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/О.С. Горчев/  м.п. | **Исполнитель:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  м.п. |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

к договору № \_\_\_\_

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г.

**РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ ФИНАНСОВОЙ МОДЕЛИ**

1. **Требования к функциональным возможностям финансовой модели**

Финансовая модель должна быть создана в формате Microsoft Excel (версия 97 или более поздняя). Имя файла финансовой модели должно ясно указывать на версию финансовой модели и дату подготовки.

Никакая часть финансовой модели не должна быть скрыта, защищена, заблокирована или иным образом недоступна для просмотра и внесения изменений.

Финансовая модель должна обладать понятной и логичной структурой. Последовательно должны быть представлены исходные данные (допущения), финансовые прогнозы и промежуточные расчеты, результаты финансовых прогнозов: указанные элементы должны быть визуально отделены друг от друга, но связаны между собой расчетными формулами.

Все элементы, использующиеся при расчетах в составе формул, должны являться действующими ссылками на ячейки, в которых содержатся допущения (исходные данные), или ячейки, содержащие формулы. Недопустимы ссылки на внешние файлы и циклические ссылки.

Финансовая модель должна допускать внесение изменений в первоначально заложенные допущения и автоматически корректировать финансовые прогнозы в случае внесения таких изменений. Финансовая модель должна быть построена так, чтобы позволить проведение анализа чувствительности результатов финансовых прогнозов к изменению всех допущений (исходных данных) модели.

Финансовая модель должна предоставлять информацию в интегрированном виде, а именно, в её составе должны присутствовать взаимосвязанные друг с другом прогнозный отчет о прибылях и убытках, прогнозный баланс, прогнозный отчет о движении денежных средств.

Формы прогнозной финансовой отчетности и промежуточные отчеты не должны противоречить друг другу.

Финансовая модель должна предусматривать сценарии финансирования проекта за счет собственных средств, а также за счет долгового финансирования.

Финансовая модель должна отвечать принципу единообразия и последовательности в расчетах и форматировании. Формулы расчета финансовых показателей (коэффициентов), которые присутствуют в финансовой модели, должны быть неизменными для всех частей и периодов финансовой модели.

1. **Требования к составу предположений финансовой модели**

Исходные данные (предположения и допущения), на которых построены финансовые прогнозы, должны быть представлены в приложении к бизнес-плану.

В числе исходных данных (предположений и допущений) финансовой модели должны быть указаны следующие (в случае их применимости к проекту):

* длительность прогнозного периода (не должен быть менее 10 лет);
* формула оценки заключительной стоимости проекта по окончании прогнозного периода;
* начальный момент прогнозного периода;
* шаг прогноза;
* тип денежных потоков — номинальные в рублях;
* макроэкономические прогнозные значения (общей инфляции, инфляции энергоносителей, обменных курсов, роста номинальной заработной платы и т.п.);
* прогноз цен на основное сырье и материалы и других затрат, составляющих значительную долю в себестоимости, прогноз иных переменных затрат;
* прогноз динамики параметров оборотного капитала на основе учета ожидаемых условий расчетов с контрагентами (отсрочки и предоплаты по расчетам с поставщиками и подрядчиками, покупателями, бюджетом, персоналом) в форме показателей оборачиваемости;
* налоговое окружение: информация о налогах и иных обязательных платежах (пошлинах, сборах, взносах), которые подлежат уплате в соответствии с законодательством РФ (база, ставка, порядок уплаты), с учётом ожидаемых изменений в налоговом законодательстве;
* предпосылки по учетной политике (капитализации затрат, созданию резервов, признанию выручки);
* параметры привлечения долгового финансирования;
* иные исходные данные и предпосылки, важные для проекта.

В числе операционных показателей, использованных в финансовой модели, должны быть указаны следующие (в случае их применимости к проекту):

* программа капитальных вложений в текущих ценах в валюте платежа с указанием периодов ввода в эксплуатацию;
* прогноз объемов производства и объемов продаж, а также иных количественных факторов, определяющих выручку;
* прогноз цен/тарифов на готовую продукцию/услуги;
* расчет ожидаемых затрат на персонал (штатное расписание с учётом вероятного увеличения и среднемесячные уровни доналоговой заработной платы основных групп персонала с учётом планируемых индексаций оплаты труда);
* прогноз условно постоянных производственных затрат;
* нормы амортизации;
* прогноз динамики общехозяйственных расходов.

1. **Требования к составу результатов финансовых прогнозов**

Формы прогнозной финансовой отчетности

Прогнозная финансовая отчётность носит характер управленческой отчётности, в частности:

* некоторые статьи, величина которых является относительно незначительной в масштабах проекта, могут быть объединены;
* амортизация должна быть выделена отдельной строкой и не должна вычитаться из выручки при расчёте валовой прибыли.

В обязательном порядке должны быть представлены следующие формы прогнозной финансовой отчётности: прогнозный отчет о прибылях и убытках, прогнозный отчет о движении денежных средств, прогнозный баланс:

* прогнозный отчет о прибылях и убытках должен быть составлен по методу начисления и содержать, в том числе, следующие финансовые показатели: выручка, прямые производственные расходы, валовая прибыль, общецеховые расходы, общехозяйственные расходы, EBITDA (операционная прибыль до вычета амортизации, процентов и налога на прибыль), начисленная амортизация, EBIT (операционная прибыль до вычета процентов и налогов), начисленные проценты, налог на прибыль к уплате, чистая прибыль;
* прогнозный отчет о движении денежных средств должен включать денежные потоки от операционной деятельности;
* прогнозные балансы должны включать статьи первоначальной стоимости основных средств и накопленной амортизации и быть привязаны к отчетам о прибылях и убытках и отчетам о движении денежных средств, в том числе по статьям денежных средств, остаточной стоимости основных средств, нераспределенной прибыли, задолженности по кредитам, статьям оборотного капитала и другим;
* также могут быть предоставлены иные отчеты.

*Интегральные финансовые показатели*

Показатели инвестиционной привлекательности:

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

* срок выхода проекта на операционную безубыточность;
* срок простой окупаемости проекта;
* дисконтированный срок окупаемости проекта при ставке дисконтирования 12% годовых (DPBP12%);
* внутренняя норма доходности проекта **(IRRпроект);**
* чистая приведенная стоимость проекта при ставке дисконтирования 12% годовых (NPV12%);
* показатели инвестиционной привлекательности для долевых участников проекта;
* внутренняя норма доходности для собственников **(IRRучастников);**
* также по усмотрению составителей финансовой модели могут быть включены другие показатели, если это требуется в силу отраслевых или иных особенностей проекта.

Показатели финансовой устойчивости:

*Финансовые показатели (коэффициенты), указанные ниже, рассчитываются (на основе прогнозной финансовой отчётности) и указываются в случае привлечения долгового финансирования по проекту.*

* коэффициент покрытия процентных выплат (Interest coverage ratio, EBIT/проценты);
* коэффициент покрытия выплат по обслуживанию долга операционными денежными потоками (Debt Service Coverage Ratio, DSCR);
* коэффициент покрытия долга денежными потоками, доступными для обслуживания долга, в период до погашения долга (Loan Life Coverage Ratio, LLCR);
* показатели долговой нагрузки: Долг/Собственный капитал, Долг/EBITDA;
* также по усмотрению составителей финансовой модели могут быть включены другие показатели, если это требуется в силу особенностей проекта.

Показатели ликвидности (платежеспособности):

*Финансовые показатели (коэффициенты), указанные ниже, рассчитываются для компании- оператора проекта (на основе прогнозной финансовой отчётности) и должны быть приведены в обязательном порядке.*

* показатель текущей ликвидности (current ratio);
* показатель быстрой ликвидности (quick ratio).

1. **Методические указания по составлению финансовых прогнозов**

Общие требования:

* прогнозируются только денежные потоки, которые будут поступать в распоряжение (расходоваться) компании(ей)-оператора(ом) проекта средств;
* затраты, связанные с проектом, осуществлённые до начального момента прогнозного периода, должны учитываться в исходном балансе компании-оператора проекта по оценочной стоимости;
* график привлечения финансирования должен быть привязан к графику инвестиций в форме закрытия кассовых разрывов, денежные потоки по финансовой деятельности должны прогнозироваться на основе денежных потоков от операционной и инвестиционной деятельности;
* по окончании каждого прогнозного периода сумма остатка денежных средств на расчётных и резервных счетах не может принимать отрицательного значения (при возникновении в каком-либо периоде недостатка денежных средств должно прогнозироваться привлечение дополнительного финансирования);
* рекомендуется прогнозировать денежные потоки в тех валютах, в которых они реализуются (производятся поступления и платежи), и вслед за этим приводить их к единой валюте - российскому рублю;
* информацию о движении денежных средств, обусловленном получением и выплатой процентов и дивидендов, следует раскрывать отдельными строками;
* При расчёте IRRпроект и NPVпроект все денежные потоки должны приводиться к начальному моменту прогнозного периода путем дисконтирования.

1. **Оценка устойчивости финансовых показателей**

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.

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:

* цены на оказываемые услуги;
* объем продаж (интенсивность эксплуатации, число покупателей/пользователей и т.п.);
* объем капитальных затрат;
* задержки ввода инвестиционного объекта в эксплуатацию и выхода на проектную мощность;
* цены на основное сырьё и материалы, топливо, трудовые ресурсы;
* прогнозные темпы инфляции;
* обменные курсы валют.

В обязательном порядке необходимо провести анализ чувствительности к изменению цены реализации продукта, цены ключевого ресурса и объёма продаж.

К типичным результатам финансовых прогнозов, волатильность которых может быть измерена в ходе анализа чувствительности, относятся:

* показатели инвестиционной привлекательности;
* показатели финансовой устойчивости;
* иные показатели при необходимости.

1. **Требования к описанию финансовой модели**

Описание финансовой модели оформляется в виде приложения к финансовой модели.   
В описание должны быть включены:

* описание структуры финансовой модели;
* описание механизма работы макросов, использованных в финансовой модели (если применимо);
* основные допущения (предположения) и исходные данные для финансовых прогнозов,   
  с указанием источников информации, если они не приведены в приложении к бизнес- плану;
* формулы расчета финансовых показателей (коэффициентов), если они не приведены в бизнес-плане;
* контактные данные лиц, ответственных за предоставление разъяснений по финансовой модели;
* иная информация, необходимая для понимания структуры, принципов построения, механизма работы и иных особенностей финансовой модели.

|  |  |
| --- | --- |
| **Заказчик:**  Генеральный директор  АО «КСК»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/О.С. Горчев/  м.п. | **Исполнитель:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  м.п. |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

к договору № \_\_\_\_

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г.

**ФОРМА** **БАНКОВСКОЙ ГАРАНТИИ**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Бенефициар)

БАНКОВСКАЯ ГАРАНТИЯ № \_\_\_\_\_

**г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций №\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.), именуемое в дальнейшем **«Гарант»**, в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_, по просьбе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемого в дальнейшем **«Принципал»**, настоящим безусловно и безотзывно обязуется выплатить \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** именуемому в дальнейшем **«Бенефициар»** любую сумму в пределах суммы полученного Принципалом по **Договору \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.,** заключенному между Принципалом и Бенефициаром (далее - Договор) авансового платежа по Договору, но не превышающую в общей сложности сумму **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек** (далее - «Предел ответственности по Гарантии» или «Гарантийная сумма»), по получении Гарантом первого письменного требования (далее - Требование) Бенефициара возвратить сумму аванса, в котором должно быть указано, что Принципал не выполнил свои обязательства по Договору и какие именно обязательства не выполнил Принципал.

Срок действия Гарантии – с даты выдачи **по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года** включительно.

В соответствии с настоящей Гарантией выплата Бенефициару требуемых последним денежных средств, в пределах Гарантийной суммы, производится в рублях, в течение **5 (Пяти) рабочих дней** с даты получения письменного Требования.

Гарант при получении письменного Требования обязуется выплатить Бенефициару Гарантийную сумму в рублях Российской Федерации путем безналичного перечисления на его банковский счет, указанный в Требовании. Обязательство Гаранта перед Бенефициаром считается надлежаще исполненным при условии фактического поступления денежных средств на банковский счет Бенефициара, указанный в Требовании.

Требование должно быть направлено до истечения вышеуказанного срока действия Гарантии заказным письмом по почтовому адресу Гаранта или курьером. К Требованию должны быть приложены документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего требование Бенефициара об уплате гарантийной суммы.

Настоящая гарантия не может быть отозвана Гарантом.

Права Бенефициара по Гарантии не могут быть переданы третьему лицу без согласия Гаранта. Настоящая Гарантия подчиняется законодательству Российской Федерации.

**Реквизиты Сторон:**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6

к договору № \_\_\_

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г.

**График производства работ**

**по объекту «Коттеджный поселок гостиничного типа в туристической деревне Лунная Поляна ВТРК «Архыз»**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование работ** | **Ед. изм.** | **Кол-во** | **Сроки выполнения работ** | | | **Объем работ** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **2016 год** | | | | | | **2017 год** | | | | | | | | | | | **2018 год** |
| **Длительность (кал. дней)** | **Дата начала** | **Дата окончания** | **июл** | **авг** | **сен** | **окт** | **ноя** | **дек** | **янв** | **фев** | **мар** | **апр** | **май** | **июн** | **июл** | **авг** | **сен** | **окт** | **ноя** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |
| **1** | **Разработка и утверждение концепции, в т.ч. основных ТЭП (1 и 2 этап)** | **%** | **100** | **49** | **С момента заключения договора** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2** | **Получение разрешения на ввод в эксплуатацию (1 этап)** | **%** | **100** | **11** | **01.11.2017** | **10.11.2017** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **100** |  |
| **3** | **Передача объектов Заказчику (1 этап)** | **шт** | **1** |  |  | **до 15.12.2017** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | ***1*** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Заказчик:**  Генеральный директор  АО «КСК»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/О.С. Горчев/  м.п. | **Исполнитель:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  м.п. |

1. Коэффициент конкурсного снижения, сформированного по результатам закупочной процедуры. [↑](#footnote-ref-1)
2. Срок действия банковской гарантии может быть изменен, в случае изменения количества праздничных дней, государственными органами РФ. [↑](#footnote-ref-2)