



CASE-STUDY:

Концессионный проект в
отношении медицинского хаба в
г. Выкса Нижегородской области

Материал подготовлен 3 марта 2023



Эксперты [P&P Unity](#) в рамках рубрики «Case study» изучили концессионный проект в отношении медицинского хаба в г. Выкса Нижегородской области («Проект»).

Концессионное соглашение о финансировании, проектировании, строительстве и эксплуатации объекта – медицинского хаба в г. Выксе («Объект», «Соглашение») подписано между Нижегородской областью и ООО «Медси Выкса» (входит в ГК «Медси») в феврале 2023 года¹.

Объект Соглашения состоит из двух частей, которые будут созданы поочередно: клинико-диагностический центр (мощность - не менее 100 посещений за смену) и родильный дом на 30 больничных коек.

Объём инвестиций концессионера составляет не менее 3 500 000 000 рублей. Проект предполагает бюджетное финансирование в форме капитального гранта, инвестиционного и эксплуатационного платежей в составе платы концедента.

Ниже представлено описание условий Соглашения, а также финансовые аспекты и ключевые гарантии сторон в соответствии с информацией, размещенной на сайте <https://torgi.gov.ru>.

ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА	
Отрасль и Объект	Проект реализуется в отношении объектов здравоохранения (в соответствии с пунктом 13 части 1 статьи 4 Федерального закона от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О концессионных соглашениях»). Объектом Соглашения является медицинский хаб, в состав которого входит: • клинико-диагностический центр (включая станцию скорой медицинской помощи); • родильный дом.
Цель Проекта	Повышение доступности и качества оказания первичной и специализированной медицинской помощи, улучшение уровня здоровья населения, модернизация системы здравоохранения в Выксунском и близлежащих районах.
Уровень реализации Проекта	Субъект Российской Федерации – Нижегородская область
Способ заключения Соглашения	Частная инициатива 11 ноября 2022 года на портале https://torgi.gov.ru было опубликовано предложение ООО «Проект Отрадное» (переименовано в ООО «Медси Выкса») о заключении концессионного соглашения с приложением текста Соглашения. По итогам проведенных процедур в феврале 2023 года Соглашение было подписано с инициатором ООО «Медси Выкса».

¹ <https://www.kommersant.ru/doc/5811745>



Ссылка на решение о реализации Проекта	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/220001640400000000002_1/(lotInfo:info)?fromRec=false
Основные участники Проекта	Концедент Нижегородская область Концессионер ООО «Медси Выкса» (входит в ГК «Медси»)
Срок Проекта	Срок Соглашения определяется как период с даты заключения до одной из следующих дат, которая наступает позднее: • даты, наступающей по истечении 267 месяцев с даты начала эксплуатации; либо • 31 декабря 2047 года. Срок состоит из инвестиционной и эксплуатационной стадий: • инвестиционная стадия включает в себя проектирование (15 месяцев с даты предоставления земельного участка) и строительство (24 месяца с даты начала строительства); • эксплуатационная стадия длится с момента получения концессионером разрешения на ввод в эксплуатацию в отношении первого из элементов Объекта и до даты прекращения Соглашения.
Право собственности на Объекты	Право собственности на Объект принадлежит концеденту.
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН	
Основные инвестиционные обязательства	Обязательства концессионера • Подготовка проекта медико-технологического задания в отношении Объекта. • Разработка задания на проектирование, проектной документации и получение положительного заключения государственной экспертизы. • Подготовка территории для строительства Объекта за исключением мероприятий, проводимых концедентом. • Создание Объекта, оснащение его оборудованием. • Обеспечение получения разрешения на ввод в эксплуатацию в отношении Объекта, осуществление государственной регистрации права собственности концедента и прав владения и пользования концессионера. Обязательства концедента



	• Согласование проекта медико-технического задания в отношении Объекта, задания на проектирование и проектной документации. • Предоставление в аренду земельного (-ых) участка (-ов) с необходимой коммунальной и транспортной инфраструктурой. • Подготовка территории (освобождение земельного участка от обременений, демонтаж (снос) зданий, строений, сооружений и иного имущества, находящегося на земельном участке, подведение инженерных и дорожных коммуникаций). • Выплата капитального гранта.
Основные эксплуатационные обязательства	Обязательства концессионера • Разработка регламента эксплуатации Объекта. • Осуществление деятельности с использованием Объекта Соглашения, за исключением функционирования родильного отделения. • Поддержание земельного участка и Объекта в надлежащем состоянии. • Заключение с ресурсоснабжающими организациями договоров поставки энергетических ресурсов, потребляемых при исполнении Соглашения, а также оплата указанных энергетических ресурсов. Обязательства концедента • Согласование регламента эксплуатации Объекта. • Предоставление концессионеру прав владения и пользования Объектом для эксплуатации. • Выплата платы концедента.
Порядок эксплуатации	Концессионер обязуется осуществлять эксплуатацию Объекта Соглашения самостоятельно и (или) с привлечением третьих лиц. Концессионер обязуется поддерживать Объект Соглашения в исправном состоянии, в том числе осуществлять текущий ремонт Объекта. При необходимости концессионер осуществляет капитальный ремонт недвижимого имущества, входящего в состав Объекта Соглашения при условии согласования с концедентом сроков, порядка осуществления концессионером деятельности в связи с капитальным ремонтом и порядка возмещения затрат концессионера на осуществление капитального ремонта концедентом. <i>Медицинская деятельность</i> Концессионер обязуется осуществлять с использованием Объекта Соглашения медицинскую деятельность в рамках программы ОМС, а также осуществлять иную медицинскую деятельность в соответствии с условиями настоящего Соглашения. Направления медицинской деятельности,

осуществляемой концессионером с использованием Объекта Соглашения, согласованы сторонами в Соглашении (амбулаторно-поликлиническая помощь, диагностика, скорая медицинская помощь и др.).

Соглашение предусматривает также порядок направления в ТФОМС уведомления в целях осуществления медицинской деятельности в рамках программы ОМС и порядок оплаты медицинских услуг в рамках программы ОМС.

Концессионер вправе осуществлять оказание медицинских и иных связанных с ними услуг за счет средств физических и юридических лиц (платных медицинских услуг), в том числе в рамках добровольного медицинского страхования (ДМС).

Концессионер вправе привлечь для осуществления медицинской деятельности на Объекте Соглашения оператора, передав ему в пользование или во владение и пользование Объект Соглашения.

Маршрутизация

Концедент предпримет все необходимые усилия для того, чтобы обеспечить маршрутизацию пациентов в созданный концессионером Объект Соглашения путем принятия Министерством здравоохранения Нижегородской области правового акта о маршрутизации. Указанный акт должен быть принят до момента начала осуществления концессионером деятельности с использованием Объекта Соглашения, и действовать до даты прекращения

Взаимодействие с медицинским учреждением

Концедент обязан выбрать медицинское учреждение, с которым концессионер должен заключить договор об эксплуатации родильного дома или его части в соответствии с Соглашением. Основные условия такого договора предусмотрены в Соглашении.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию родильного дома концессионер обязан передать родильный дом или его часть медицинскому учреждению по договору об эксплуатации в соответствии с Соглашением.

Медицинское учреждение осуществляет деятельность по обеспечению функционирования родильного отделения (во избежание сомнений, указанная деятельность не является эксплуатацией Объекта) в соответствии с требованиями законодательства и государственным заданием Нижегородской области.

Иная деятельность

Концессионер с предварительного согласия концедента вправе осуществлять иную коммерческую деятельность, которая не предусмотрена Соглашением, в той мере, в какой данная деятельность не препятствует ему осуществлять эксплуатацию Объекта в соответствии с законодательством и Соглашением.

ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТА

Стоимость Проекта	Общий объем инвестиций Концессионера в создание Объекта составляет не менее 3 500 000 000 рублей. Предельная стоимость создания Объекта в соответствии с Соглашением составляет 3 902 784 160 рублей с учетом НДС в ценах на 01.01.2022.
Финансовое участие концессионера и концедента	<i>Финансовое участие концессионера</i> Концессионер несет на себе все затраты и расходы, возникающие в связи с исполнением своих обязательств по Соглашению и иным договорам по Проекту, если не предусмотрено иное. Концессионер вправе по своему усмотрению без каких-либо ограничений осуществлять рефинансирование в любой момент после даты финансового закрытия при условии, что оно не приведёт к увеличению объема финансовых обязательств концедента, предусмотренного Соглашением. <i>Финансовое участие концедента</i> Капитальный грант Концедент обязан в срок до даты ввода в эксплуатацию последнего из объектов капитального строительства, входящих в состав Объекта, выплатить капитальный грант концессионеру в целях финансирования расходов последнего на создание Объекта без учёта НДС. Совокупный размер капитального гранта составляет 1 455 505 730 рублей, при этом для каждого календарного года установлены следующие суммы: 2023 год – 183 039 608 рублей; 2024 год – 660 423 226 рублей; 2025 год – 612 042 896 рублей. Если размер капитального гранта, фактически предоставленного концессионеру в соответствующем календарном году, составляет меньше размера, предусмотренного Соглашением на такой календарный год, сумма образовавшейся разницы подлежит переносу на следующий календарный год. Перенос средств капитального гранта оформляется путём заключения дополнительного соглашения к Соглашению не позднее чем через 30 дней с даты начала очередного календарного года по требованию любой из сторон. Плата Концедента Выплата платы концедента осуществляется в отношении всех периодов эксплуатации в соответствии с условиями Соглашения. В состав платы концедента входит: <u>Инвестиционный платеж</u>, выплачиваемыйся концедентом в целях возмещения расходов



	концессионера на создание Объекта, начиная с плановой даты завершения строительства Объекта. Предельный размер инвестиционного платежа - 13 037 719 332 рубля (конечный размер определяется по формуле, предусмотренной Соглашением). ○ <u>Эксплуатационный платеж</u>, выплачиваемый концедентом в целях возмещения расходов концессионера на эксплуатацию Объекта с 1 октября 2025 года, при этом дата может быть изменена путём заключения дополнительного соглашения в случае, если дата начала эксплуатации наступит позже 1 октября 2025 года. Предельный размер эксплуатационного платежа не может превышать 13 500 705 582 рубля (конечный размер определяется по формуле, предусмотренной Соглашением). Плата концедента выплачивается ежеквартально. Концедент имеет право исполнить обязательства по выплате капитального гранта, инвестиционного платежа в составе платы концедента досрочно. Медицинское учреждение самостоятельно несет все расходы, связанные с функционированием родильного отделения, и указанные затраты не подлежат компенсации за счёт платы концедента или финансированию за счёт средств концессионера. <i>Иные условия о финансировании</i> Концедент обязан заключить по требованию концессионера прямое соглашение с концессионером и основными финансирующими организациями. Основные условия прямого соглашения представлены в приложении к Соглашению.
Источник возврата инвестиций	Источник возврата инвестиций – платежи со стороны концедента, доходы от деятельности.
КЛЮЧЕВЫЕ ГАРАНТИИ СТОРОН	
Механизмы, обеспечивающие соблюдение интересов сторон	В Соглашении используются стандартные механизмы гарантирования интересов сторон. Интересы концессионера обеспечивают: • Система особых обстоятельств. Данная система предусматривает возможность освобождения концессионера от ответственности, приостановления исполнения обязательств по созданию Объекта или его части, возмещения дополнительных расходов, изменения и досрочного прекращения Соглашения при наступлении, в частности, следующих обстоятельств:

	○ комиссией по разработке программы ОМС не были включены в (были исключены из) программу ОМС виды медицинских услуг, указанные в уведомлении ОМС в отношении соответствующего года, и такие услуги не предусмотрены в (исключены из) программе ОМС в соответствующем году, при условии, что эти услуги или их аналоги соответствуют направлениям, предусмотренным в Соглашении; ○ незаключение договора об использовании родильного дома в соответствии с обязательными условиями, указанными в Соглашении и в сроки, предусмотренные Соглашением, досрочное прекращение такого договора, а также просрочка возобновления на новый срок, превышающая 20 календарных дней; ○ признание договора об использовании родильного дома незаключенным или признание такого договора недействительным полностью или в части и (или) применение последствий такой недействительности; ○ нарушение страховой медицинской организацией и (или) ТФОМС сроков выплаты концессионеру (оператору) средств на оплату медицинской помощи (полностью или в части), предусмотренных договорами на оказание и оплату медицинской помощи по обязательному медицинскому страхованию и (или) законодательством; ○ действие санкций, налагаемых и приводимых в исполнение время от времени Соединенными Штатами Америки, Организацией Объединенных Наций, Европейским Союзом любым государством, являющимся членом Европейского Союза, Российской Федерацией или правительствами и официальными учреждениями или агентствами таких стран или организаций, с учетом изменений и дополнений, действующих на соответствующий момент или период времени в отношении продукции, необходимой для осуществления создания и (или) эксплуатации на территории Российской Федерации, и др. Указанные обстоятельства являются особыми только при условии, что: ○ наступление такого обстоятельства не было вызвано нарушением концессионером своих обязательств; и ○ выполняется хотя бы одно из следующих условий:
--	---

	— в результате наступления такого обстоятельства или его последствий концессионер не может надлежащим образом исполнить свои обязательства; — в результате наступления такого обстоятельства или его последствий концессионер не может завершить строительство в сроки, предусмотренные Соглашением, без осуществления дополнительных расходов; и (или) — наступление этого обстоятельства или его последствий повлекли или повлекут необходимость выполнения дополнительных работ или дополнительные расходы в размере 2 000 000 рублей <u>на стадии создания</u> и 1 000 000 рублей <u>на стадии эксплуатации</u>. • Досрочное расторжение Соглашения. Соглашение может быть прекращено по решению арбитража по требованию концессионера в случае наступления, в частности, одного из следующих обстоятельств: ○ нарушение концедентом обязательств по своевременному предоставлению земельного участка, необходимого для исполнения обязательств концессионера, в надлежащем состоянии в течение более чем 120 дней с даты заключения; ○ необоснованное уклонение концедента от согласования и подписания прямого соглашения в течение 20 рабочих дней со дня получения прямого соглашения не по основаниям, предусмотренным Соглашением; ○ нарушение концедентом обязательств по подготовке территории на срок более 120 дней и др. • Компенсация в случае досрочного прекращения Соглашения. В случае досрочного прекращения <u>по требованию концедента</u> концессионеру выплачиваются: ○ суммы в размере 100 % основного долга, включая суммы всех начисленных, но не выплаченных на дату прекращения процентов по сумме основного долга, а также невыплаченных комиссий, вознаграждений и иных платежей за предоставление финансирования, неустоек и штрафов по основным соглашениям о финансировании; ○ компенсации в размере 100 % задолженности по соглашениям о субординированном финансировании, за исключением начисленных, но невыплаченных процентов;
--	--

	○ расходов на создание Объекта (соответствующих элементов / элемента Объекта), за вычетом сумм, указанных выше; ○ расходов на оплату выполненных (приобретенных) в соответствии с Соглашением, но не принятых на дату прекращения работ (материалов и оборудования), которые подлежат передаче концеденту в соответствии с Соглашением. Если Соглашение прекращается <u>по требованию концессионера</u>, то концедент выплачивает компенсацию при прекращении, состоящую из суммы, определенной для случая досрочного прекращения Соглашения по требованию концедента, а также: ○ компенсации в размере начисленных, но не выплаченных на дату прекращения процентов и иных платежей по соглашениям о субординированном финансировании; ○ компенсации в размере 100 % денежных средств, внесенных в качестве вклада в уставный капитал концессионера в качестве долевого финансирования, за вычетом сумм, выплаченных в форме дивидендов или иного распределения прибыли, а также доходность на внесенные средства в уставный капитал, определенную в размере 15 % годовых; ○ всей суммы документально подтвержденных расходов концессионера, понесенных в связи с досрочным прекращением соглашений с контрагентами, привлеченными для исполнения обязательств концессионера по Соглашению; ○ расходов на демобилизацию и консервацию Объекта (элементов / элемента Объекта), включая расходы на перемещение оборудования, используемого в рамках Соглашения (если прекращение произошло до завершения строительства, и концедентом было принято решение о начале работ по консервации). В случае досрочного прекращения Соглашения <u>из-за наступления особого обстоятельства или обстоятельства непреодолимой силы</u> или по иным основаниям концедент выплачивает компенсацию, аналогичную той, что предусмотрена для случая досрочного расторжения Соглашения по требованию концессионера, при этом размер доходности на внесенные средства в уставный капитал составляет 12 %. Если Соглашение досрочно расторгается <u>по соглашению сторон</u>, то состав и сумма компенсации определяется таким соглашением.
--	--

	Концедент должен выплатить компенсацию в течение 90 рабочих дней с даты прекращения Соглашения, если иной срок императивно не установлен законодательством или решением арбитража. Интересы концедента обеспечивают: • Обеспечение исполнения Соглашения. Концессионер обязан предоставить обеспечение исполнения обязательств по Соглашению одним или несколькими из следующих способов: ○ страхование риска ответственности концессионера за нарушение обязательств по Соглашению; ○ залог прав концессионера по договору банковского вклада; ○ предоставление банковской гарантии. В случае выбора такого способа обеспечения обязательств концессионер предоставляет банковские гарантии отдельно для стадий проектирования, строительства и эксплуатации. При этом размер обеспечения: — для стадии проектирования составляет 1 000 000 рублей, — для стадии строительства – 20 000 000 рублей, — для стадии эксплуатации – 10 000 000 рублей. В случае использования способа обеспечения, отличного от банковской гарантии, общий размер обеспечения должен соответствовать указанным выше размерам. • Страхование. Концессионер осуществляет страхование: ○ строительно-монтажных работ, включая страхование объектов строительства, материалов, недостачи или повреждения и т.п., со страховой суммой, установленной в размере не менее 30% предельной стоимости создания Объекта без учета расходов на подготовку территории и проектирование, и страхование гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу третьих лиц при производстве строительно-монтажных работ в размере не менее 10 000 000 рублей; ○ недвижимого имущества и движимого имущества балансовой стоимостью более 5 000 000 рублей, входящего в состав Объекта, со страховой суммой, установленной в размере их остаточной стоимости, от утраты (гибели) или повреждения; ○ гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу
--	--

	третьих лиц при эксплуатации Объекта в размере не 10 000 000 рублей. • Мониторинг и контроль. Условия Соглашения предусматривают порядок осуществления концедентом мониторинга и контроля за его исполнением. • Досрочное прекращение Соглашения по требованию концедента. Соглашение может быть прекращено по решению арбитража по требованию концедента исключительно в случае наступления одного из следующих обстоятельств: ○ после истечения 210 календарных дней с окончания сроков строительства не получено разрешение на ввод в эксплуатацию в отношении Объекта при условии, что данное обстоятельство вызвано виновными действиями или бездействием со стороны концессионера; ○ концессионер без согласия концедента не осуществляет деятельность, предусмотренную Соглашением, в течение 10 рабочих дней подряд после даты начала осуществления деятельности; ○ необоснованное уклонение концессионера от заключения договора аренды в течение более 30 календарных дней с момента предоставления соответствующего договора для подписания.
--	---

Документ не является консультацией и не может быть использован для принятия юридически значимых или каких-либо решений. Обзор не является рекламой и офертой, а распространяется исключительно в информационных целях.



U N I T Y



г. Москва, Нижний Кисельный
переулок, д. 5/23 строение 1



+7 (495) 111 07 60



info@ppunity.ru



www.ppunity.ru
www.pppadvisor.ru



<https://t.me/pppadvisor>

The
**LEGAL
500**

IFLR1000

Коммерсантъ[®]

**ПРАВО^{RU}
300** РЕЙТИНГ
ЮРИДИЧЕСКИХ
КОМПАНИЙ
РОССИИ