СОГЛАСОВАНО:

Глава Хохольского муниципального

района Воронежской области

Ельчанинов М.П

(подпись)

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

**Инвестиционное предложение «В отношении здания остановочного комплекса в р.п.Хохольский»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование раздела** | **Содержание** |
| 1. | **Описание проекта и обоснование его актуальности** | 1. **Наименование проекта** – Реконструкция здания остановочного комплекса в р.п.Хохольский  2. **Сведения о публичном партнере/концеденте** **–** Администрация Хохольского муниципального района Воронежской области  **3. Обоснование актуальности проекта –** Здание остановочного комплекса в р.п. Хохольский 1975 года постройки. Часть площади здания, предназначена для обеспечения комфортного пребывания пассажиров муниципальных и межмуниципальных автобусных маршрутов. Отсутствует возможность питания, отдыха, санитарно-гигиенических мероприятий, нет возможности культурного проведения досуга во время ожидания транспорта. Благоустройство прилегающей территории не соответствует современным требованиям, внешний вид здания не вписывается в архитектурный облик поселка. На территории р.п. Хохольский отсутствуют объекты с гостиничными номерами. Для улучшения безопасности и качества обслуживания, обеспечения перевозки в населенные пункты района и областной центр необходимо провести реконструкцию здания остановочного комплекса и прилегающей территории, привести его в порядок.  **4. Краткое описание проекта** –  Здание остановочного комплекса (кадастровый номер 36:31:0100039:105), общей площадью 192,2 кв.м расположено на земельном участке с кадастровым номером 36:31:0100039:54 площадью 3140 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий (по документу). В соответствии с правилами землепользования и застройки Хохольского городского поселения Хохольского муниципального района находится в территориальной зоне ОД/1, в которой основные виды разрешенного использования и параметры застройки установлены (размещено: <https://xoxolskoe-r20.gosweb.gosuslugi.ru/deyatelnost/napravleniya-deyatelnosti/gradostroitelstvo/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki/> ).  Вокруг остановочного комплекса расположена площадка с твердым покрытием (место для подъезда и остановки рейсовых автобусов).  Часть территории земельного участка находится в охранной зоне ВЛ-0,4кВ и в охранной зоне ВОЛС Хохол-Нижнедевицк.  Территория остановочного комплекса с главного и бокового фасадов выходит на прилегающую территорию муниципальной собственности (ориентировочной площадью 10000 м.кв) к дороге регионального значения «Курск-Борисоглебск» - Хохольский –Репьевка» - пгт Хохольский. До земельного участка с двух сторон проложены тротуарные дорожки. Имеется возможность подъезда маломобильных слоев населения. Здание расположено на возвышенности по отношению к существующей дороге. Имеются места для организации озеленения и установки малых архитектурных форм.  Для изменения конфигурации и этажности здания необходимо провести инженерно- геологические изыскания, обследование существующих конструктивных элементов здания.  Проект предполагает реконструкцию здания остановочного комплекса частным партнером с последующей передачей здания в концессию.  Реконструкция включает в себя: усиление фундамента здания, замены материала стен здания с увеличением площади и этажности здания, замена конструкции кровли, фасада, замена водопроводных сетей и сетей водоотведения, ремонт системы отопления, обустройство в здании помещения кафе, комнат отдыха (минигостиницы), обустройство отдельного входов в кафе и зал ожидания для пассажиров, необходимо провести замену мебели в зале ожидания. На верхнем уровне обустроить помещения для размещения объектов коммунально-бытового обслуживания (парикмахерская) и иных коммерческих (торговых, офисных) помещений, обустроить помещения минигостиницы и помещение с панорамным остеклением, позволяющем пропустить большее количество солнечных лучей, сделать пространство более эстетичным и стильным.  Также предусмотрено благоустройство прилегающей территории- озеленение, замена покрытия территории, установка лавочек и урн, замена уличного освещения.  Реализация проекта, наряду с мероприятиями организационно-маркетингового характера, позволит привлечь дополнительный пассажиропоток, за счет оказания дополнительных бытовых услуг и услуг по питанию возможно увеличение выручки и, соответственно, денежного потока проекта.  5. **Финансирование создания объекта** – 100% частным инвестором  6. **Необходимость проектирования объекта частным партнером/концессионером** – Концессионер обязан за свой счет разработать и согласовать с Концедентом проектную документацию, необходимую для создания и реконструкции объектов в составе Объекта Соглашения.  7. **Необходимость осуществления частным партнером/концессионером полного или частичного финансирования эксплуатации и (или) технического обслуживания объекта** – 100%  8. **Необходимость обеспечения публичным партнером/концедентом частичного финансирования создания частным партнером/концессионером объекта, а также финансирование его эксплуатации и (или) технического обслуживания** – нет. |
| 2. | **Цели и задачи реализации проекта, определяемые с учетом целей и задач, которые предусмотрены документами стратегического планирования** | 1. **Цели реализации проекта** - Улучшение безопасности и качества обслуживания населения Хохольского муниципального района при выполнение межмуниципальных и внутримуниципальных пассажирских перевозок.  2. **Задачи реализации проекта:** Реконструкция действующего здания автостанции, путем передачи ее в концессию для создания комфортных и безопасных условий для пассажиров. Создание дополнительных точек сферы торговли и услуг.  3. **Цели и (или) задачи, предусмотренные государственными (муниципальными) программами, на достижение которых направлена реализация проекта, с указанием правовых актов и их пунктов**.  Стратегия социально-экономичесского развития Хохольского муниципального района до 2035 года, утверждена решением Совета народных депутатов №37 от 15.11.2018 года, в которой отражена цель по повышению привлекательности Хохольского муниципального района на основе роста уровня и качества жизни населения. |
| 3. | **Сведения об объекте** | **1. Вид объекта** – отдельно-стоящее здание -Остановочный комплекс с кадастровым номером 36:31:0100039:105 площадью 192,2 кв.м. находится в муниципальной собственности.  **2. Наименование собственника объекта, предлагаемого к реконструкции:** муниципальное образование - Хохольский муниципальный район Воронежской области.  3. **Адрес (место нахождения) объекта, предлагаемого к созданию и (или) реконструкции** – Воронежская область, Хохольский район, р.п. Хохольский, ул. Комарова, д. 2А  4. **Перечень имущества, которое планируется создать (реконструировать)**:  Планируется реконструкция здания, со следующими характеристиками: одноэтажное, площадь 244 кв.м., фундаменты - ленточные кирпичные, стены здания из силикатного кирпича, толщина наружных стен - 510 мм, крыша из мягкой кровли. Высота помещений составляет 3,45 м. В проемах установлены оконные блоки из ПВХ профиля с однокамерными стеклопакетами. В здании расположены зал ожидания для пассажиров и помещения под торговую деятельность, санузел, котельная. Имеется надворный туалет. Инженерные сети: отопление- электрическое, водоснабжение- от водопроводной сети, канализация- выгребная яма.  Максимальный процент застройки в границах  земельного участка, предельное количество  этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, минимальные отступы  от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений установлены (размещено: <https://xoxolskoe-r20.gosweb.gosuslugi.ru/deyatelnost/napravleniya-deyatelnosti/gradostroitelstvo/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki/> ).  Целевое назначение здания после реконструкции возможно в соответствии с основными видами разрешенного использования:  8 3.3 Бытовое обслуживание  9 3.4.1 Амбулаторно-  поликлиническое  обслуживание  11 3.4.3 Медицинские организации  особого назначения  12 3.5.1 Дошкольное, начальное и  среднее общее образование  13 3.5.2 Среднее и высшее  профессиональное образование  14 3.6.1 Объекты культурно-досуговой  деятельности  19 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное  обслуживание  20 4.1 Деловое управление  21 4.2 Объекты торговли (торговые  центры, торгово-  развлекательные центры  (комплексы)  22 4.3 Рынки  23 4.4 Магазины  25 4.6 Общественное питание  26 4.7 Гостиничное обслуживание  27 4.8.1 Развлекательные мероприятия  29 4.10 Выставочно-ярмарочная  Деятельность  Реконструкция производиться с сохранением остановочного комплекса, стоянки, остановки пассажирских автобусов, с созданием комфортных условий для населения в зале ожидания, внутренней территории с перронами посадки-высадки пассажиров.  На период реконструкции объекта обеспечить установку временного отапливаемого сооружения - зала ожидания не менее чем на 15 человек и беспрепятственный подъезд автобуса, безопасную посадки-высадки пассажиров.  **5. Наличие задания на проектирование объекта** – Проектная и рабочая документация должна соответствовать требованиям, предъявляемым к Объекту Соглашения в соответствии с законодательством РФ.  **6. Наличие проектной документации на объект** – отсутствует.  **7. Наименование собственника проектной документации на объект (если имеется)** – нет  **8. Юридическое лицо, осуществлявшее разработку проектной документации на объект или задания на проектирование объекта (если имеется)** – Концессионер обязан за свой счет разработать эскизный проект, проектную и рабочую документацию, необходимую для реконструкции объектов в составе Объекта Соглашения и согласовать с Концедентом |
| 4. | **Срок реализации проекта или порядок определения такого срока** | 1. **Срок реализации соглашения** – 15 лет**.**  2. **Срок осуществления частным партнером/концессионером проектирования объекта** – не позднее 6 месяцев со дня подписания соглашения в соответствии с графиком разработки, согласования и утверждения ПСД.  **3. Срок создания объекта частным партнером/концессионером** – в течение 24 месяца после заключения концессионного соглашения.  **4. Срок эксплуатации и (или) технического обслуживания объекта частным партнером/концессионером** – не менее 13 лет |
| 5. | **Оценка возможности получения сторонами соглашения дохода от реализации проекта** | **1. Объем производства товаров, выполнения работ, оказания услуг в рамках реализации проекта** - будет посчитан по мере заключения концессионного соглашения.  **2. Планируемая себестоимость производства товаров, выполнения работ, оказания услуг в рамках реализации проекта**- будет определена по мере заключения концессионного соглашения.  **3. Объем планируемой выручки частного партнера от представления**  **потребителям товаров, работ, услуг в рамках реализации проекта-** будет определен по мере заключения концессионного соглашения.  **4. Планируемые налоговые доходы бюджетов бюджетной системы Российской Федерации от реализации проекта -** будет определена Концессионером при заключении концессионного соглашения. |
| 6. | **Прогнозируемый объем финансирования проекта, в том числе прогнозируемый объем финансирования проекта за счет бюджетных средств (с обоснованием), и объем частного финансирования** | **1. Общий прогнозируемый объем финансирования проекта** –не менее 50 000 тысяч рублей.  **2. Прогнозируемый объем финансирования создания объекта (по годам)** –… тыс. рублей.  **3. Прогнозируемый объем финансирования эксплуатации и (или) технического обслуживания объекта (по годам)** – будет определена Концессионером при заключении концессионного соглашения.  **4. Объем финансирования проекта за счет собственных средств частного партнера/концессионера (по годам) – …** тыс. рублей**.**  **5. Прогнозируемый объем финансирования за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации создания частным партнером/концессионером объекта (по годам)** – нет.  **6. Прогнозируемый объем финансирования за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации эксплуатации и (или) технического обслуживания объекта (по годам)** – нет.  **7. Сведения о финансовой эффективности проекта (Чистая приведенная стоимость проекта)** - будет определена Концессионером при заключении концессионного соглашения. |
| 7.\* | **Проект концессионного соглашения**  ***\*Оформляется как приложение к Инвестиционному предложению*** | Проект соглашения соответствует условиям, предусмотренным Федеральным законом Федеральным законом от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях».  в стадии разработки |

Контактное лицо – Куперман Инна Николаевна – начальник отдела экономики, 84737141608 ([econom.hohol@govvrn.ru](mailto:econom.hohol@govvrn.ru) )