

Физкультурно-оздоровительные комплексы и пожарные депо

В ЛИЗИНГ

ПОЖАРНЫЕ ДЕПО И ФОК В ЛИЗИНГ: УСЛОВИЯ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

Регион обеспечивает:

- Выделение земельного участка на срок не менее срока договора лизинга
- Передача земельного участка в аренду лизингополучателю на срок не менее срока договора лизинга
- Проектирование (при взаимодействии с поставщиком ФОК)
- Подготовка площадки, фундамента, благоустройство территории
- Техническое присоединение ФОК к сетям, при необходимости подведение сетей

В лизинг:

- Сборное каркасное сооружение
- Спортивное оборудование, инвентарь и мебель
- Инженерное оборудование
- Цифровые решения для спортивных объектов: СКУД, видеокамеры, платежное оборудование и цифровое приложение для ФОК и его посетителей
- Поставка и монтаж, пуско-наладка,
- Сервис и гарантия

Особенности

- Договор заключается в рамках 223-ФЗ*
- ФОК не может являться объектом капитального строительства
- Источником погашения могут быть собственные средства и субсидия на погашение платежей

** В рамках 44-ФЗ невозможно создание «будущих» объектов капитального и некапитального строительства в лизинг (Письмо Минфин от 29.04.2021 г.)*



Дизайн-проект ФОК

Схема реализации



СОЗДАНИЕ БЫСТРОВОЗВОДИМОГО КАРКАСНОГО ПОЖАРНОГО ДЕПО

Лизинг

- Поставка 16 ед. депо
- Аванс = 49,90 млн. руб.
- Рассрочка – 60 мес.
- Удорожание в год – 9,36%
- Стоимость 1 пожарного депо – 16,85 млн руб. (цена может быть изменена)

Сравнение прямой закупки и лизинга пожарного депо в количестве 16 единиц

Прямая закупка

16 единиц: распределение по годам

- 2024г. – 3 ед.,
- 2025г. – 3 ед.,
- 2026г. – 3 ед.,
- 2027г. – 3 ед.,
- 2028г. – 4 ед.

Стоимость контракта:

Стоимость 1 пожарного депо – 16,85 млн руб. (2024 г.)

Индекс роста стоимости строительных материалов – 21% в год
(по информации от поставщиков строительных материалов и компаний по строительству каркасных зданий и сооружений)

ПРЯМАЯ закупка

411,11 млн. руб.

Эффекты:

- Возведение одномоментно 16 единиц депо
- Экономия на удорожании строительных материалов, если приобретать пожарные депо в течении 3\5 лет.

Лизинг

16 единиц: единовременно в 2024 г.

Стоимость контракта:

- Аванс – 49,9 млн.руб. (равен стоимости 3 ед. пожарных депо на 2024 год)
- Расходы на лизинговые платежи – 395,8 млн руб.

Дополнительные преимущества :

- Повышения уровня готовности к пожароопасному сезону в 2025 г.

ЛИЗИНГ

395,8 млн. руб.



Расходы по годам (лизинг)*

Год бюджетного планирования	Сумма, млн. руб.
2024 (аванс)	49,90
2025	69,18
2026	69,18
2027	69,18
2028	69,18
2029	69,18
Итого	395,8

ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА ЛИЗИНГА НА СОЗДАНИЕ МОДУЛЬНОГО СПОРТИВНОГО ОБЪЕКТА

I
Этап

Определение муниципалитета

Определение лизингополучателя

Корректировка муниципального бюджета, закрепление источника лизинговых платежей

Определение земельного участка

Передача земельного участка лизингополучателю на период не менее срока лизинга

Аукцион на подготовку проекта спортивных модульных сооружений (если нет проекта)

Разработка проекта спортивного объекта

Обеспечение технического присоединения к сетям будущего объекта

Определение возможного перечня поставщиков, производителей спортивного объекта и подрядчиков по монтажу, обустройству фундамента

Администрация
МО/учреждение
спорта,
образования

II
Этап

Аукцион на подготовку фундамента

Подготовка фундамента под спортивный объект

Техническая привязка проекта спортивного объекта к территории создания

Подготовка закупочной документации по 223-ФЗ на лизинг спортивного модульного объекта

Администрация
МО/учреждение
спорта,
образования

III
Этап

Аукцион 223-ФЗ на заключение договора лизинга на поставку модульного спортивного объекта

Заключение договора лизинга с Лизингополучателем и СберЛизинг

Заключение договора купли-продажи СберЛизинг с поставщиком (производители ФОК и всего необходимого оборудования) на поставку и монтаж

Производство, поставка, монтаж оборудования, передача СберЛизинг по итоговому акту в лизинг Лизингополучателю

СберЛизинг: сервисное обслуживание и гарантия

Администрация
МО/учреждение
спорта,
образования,
СберЛизинг,
поставщики и
подрядчики

ДОГОВОРНАЯ МОДЕЛЬ



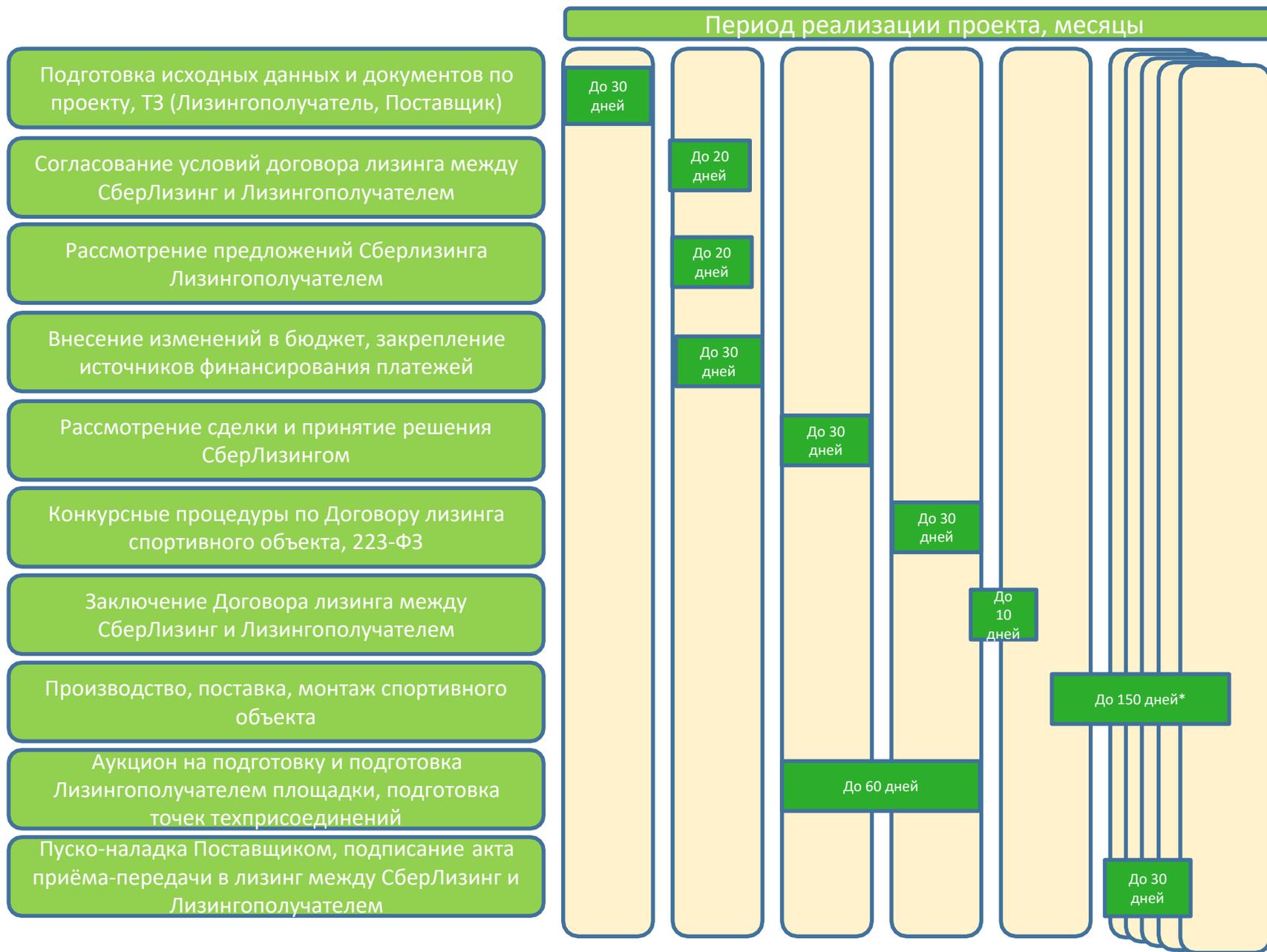
ПЛАТЕЖНЫЙ МЕХАНИЗМ

При нулевом авансировании со стороны Лизингополучателя по договору лизинга



- Расходы по эксплуатации объекта после передачи имущества в лизинг лежат на Лизингополучателе

ТИПОВОЙ ГРАФИК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА



** Сроки могут корректироваться в зависимости от срока производства модульного сооружения и оборудования, срока доставки и монтажа, срока подготовки фундамента и технического присоединения*

Лучшая практика



УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, Г. САРАПУЛ

Лизингополучатель _____ МАУ «ГИМЦ» (г. Сарапул)

Стоимость ФОК с оборудованием _____ 59,9 млн. руб. с НДС

Срок/аванс _____ 60 мес./0%

Предмет лизинга:

- Сборно-разборное каркасно-тентовое сооружение, S=1,5 тыс.кв.м., до 50 человек единовременной вместимости
- Инженерное оборудование
- Спортивное оборудование, инвентарь и мебель
- Поставка, монтаж, сервис и гарантия
- Цифровое решение для спортивных объектов: СКУД, видеокамеры, платежное оборудование и цифровое приложение для ФОК и его посетителей

Форма закупки _____ 223-ФЗ, электронный аукцион

Срок реализации _____ 9 месяцев

- Заказчик обеспечивает подготовку площадки и техническое присоединение к сетям

Ссылка на ЕИС: [Карточка закупки \(zakupki.gov.ru\)](https://zakupki.gov.ru)



В Удмуртской Республике заключено 5 договоров лизинга на создание ФОК:

3 сданы

Воткинск, Завьяловский район,
Можга

В процессе создания: Якшур-Бодья, Сарапул

Приложение

Требования к **некапитальным** модульным объектам (до 50 человек и свыше 50 человек одновременного нахождения). Данный перечень требований может быть не исчерпывающим и является экспертным мнением АО «Сбербанк Лизинг»*

Экспертизный (надзорный) объект	Не экспертизный (ненадзорный)
<p>Экспертизный объект - капитальный/не капитальный объект более 1500 кв.м и/или массовое пребывание людей (более 50 чел.). Требуется проектирование в полном объеме согласно Постановлению Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию", прохождение экспертизы, получение разрешения на строительство, ввод в эксплуатацию.</p>	<p>Не экспертизный объект – капитальные объекты до 1500 кв.м, до 50 чел., временное сооружение (некапитальное сооружение): не требуется получение разрешения на строительство и подписание акта на ввод в эксплуатацию (см. п. 17 ст. 51 Градостроительного Кодекса)</p>
<p>При проектировании определяется архитектурно-строительная компоновка объекта, перечень мероприятий противопожарной направленности (разбивка на пожарные отсеки, пожаротушение, противодымная вентиляция, расчет пожарных рисков, применение материалов соответствующего класса пожарной опасности). Потом все это согласовывается и проверяется реализация контролирующими органами (МЧС, ГАСН и т.п.). Получаем соответствующий всем нормам объект, но затратный (в финансовом и временном плане) при реализации.</p>	<p>Проектная документация реализуется в сокращенном составе или не реализуется вообще (для временных, некапитальных до 1500 кв. м.). Государственная экспертиза проекта не требуется, не требуется подписание акта на ввод в эксплуатацию. Соответственно не предъявляются требования надзорных органов как к объектам капитального строительства и некапитального с нагрузкой более 50 человек одновременно и/или площадью 1500 и более кв. м.</p> <p>Проектирование ведется на основании ТЗ заказчика в оговоренном объеме.</p>
<p>Каким требованиям должен отвечать проект и сам объект (в рамках регулярных проверок надзорными органами):</p> <p>полный объем требований согласно Постановлению Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию"</p>	<p>Каким требованиям должно отвечать не капитальное (до 1500 кв. м./до 50 чел.), временное сооружение:</p> <p>СП 332.1325800.2017 «Спортивные сооружения. Правила проектирования» СП 514.1311500.2022. Свод правил. Временные здания и сооружения для проведения мероприятий с массовым пребыванием людей. Требования пожарной безопасности" (утв. приказом МЧС России от 04.04.2022 N 307) СП 2.13130.2020 (СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ, Обеспечение огнестойкости объектов защиты)</p>

* В рамках каждого рассматриваемого проекта требуется юридическая и техническая экспертиза на уровне заказчика и лизингодателя для определения статуса объекта

Возможно ли проведение официальных соревнований в быстровозводимых модульных спортивных объектах?

На основании пп.7 ст.2 ФЗ «О физической культуре и спорте в Российской Федерации» от 04.12.2007 N 329-ФЗ) объект спорта – это объект недвижимого имущества. Только объекты недвижимости на сегодня могут попасть в реестр спортивных объектов Минспорта РФ. Согласно пп.4.1 ФЗ "О физической культуре и спорте в Российской Федерации", место проведения официального спортивного соревнования - объект спорта, а также территории, специально подготовленные для проведения официального спортивного соревнования, включая природные, природно-антропогенные и антропогенные объекты, воздушное пространство над ними.

Учитывая, что модульный ФОК является некапитальным сооружением, данное сооружение не является объектом спорта и не может быть включено в Единый реестр объектов спорта. **В здании ФОК нельзя проводить официальные физкультурные и спортивные мероприятия.** Могут проводиться иные мероприятия, не являющиеся официальными физкультурными и спортивными мероприятиями. К примеру, **тренировки, занятия физкультурой и т.п.**

В 3м квартале 2023 г. в Госдуму РФ внесен законопроект о некапитальных спортивных объектах, который позволит отнести объекты некапитального строительства к объектам спорта и соответственно получать необходимую документацию для проведения соревнований.

Отмечается, что на этих объектах можно будет официально проводить соревнования за счет бюджетных средств. Ожидается, что законодательный акт будет принят во 2-3 квартале 2024 г.

В каком статусе работают ФОК, поставленные в лизинг, и какие мероприятия там проводятся?

ФОК, которые поставил в лизинг СБЛ, относятся к объектам некапитального строительства (вместимость до 50 человек, площадь до 1500 кв. м.). Данные объекты эксплуатируются на основе лицензии на образовательную деятельность учреждений, в пользование которых переданы эти объекты и на баланс которых они перейдут после окончания срока договора лизинга, как некапитальные сооружения.

Данные лицензии позволяют проводить спортивные занятия, тренировки.

Так как ФОК создаются для обеспечения занятия спортом населения, доступности спортивных услуг, поставленные в лизинг быстровозводимые объекты, с учетом наличия образовательных лицензий учреждений, к которым прикреплены данные объекты, полностью выполняют свой функционал и назначение.

Что такое некапитальное сооружение?

Согласно п.10.2. ст.1. Градостроительного Кодекса РФ закреплено определение некапитального сооружения: некапитальные сооружения – строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоизмеримого ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений. Соответственно, данные сооружения могут быть предметом лизинга согласно ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» от 29.10.1998 г.

Почему нельзя реализовать сделку по поставке модульного ФОК с использованием лизинга по 44-ФЗ?

ФОК, которые поставил в лизинг СБЛ, относятся к объектам некапитального строительства.

Согласно письма Минфин РФ от 29.04.2021 г. № 24.06.08/33026 в адрес АО «Сбербанк Лизинг» «приобретение объектов капитального/некапитального строительства, линейных объектов путем заключения договора финансовой аренды (лизинга) **«будущего»** объекта, в том числе с установлением дополнительных требований к участникам таких закупок, противоречит положениям Закона №44-ФЗ». В том числе данная закупка несет риск квалификации со стороны ФАС РФ, как «подмена» договора подряда и может быть признана недействительной, с последующим расторжением и рисками для сторон-участников.