

ПРИГЛАШЕНИЕ¹

№ИК-5/2017 от 11 мая 2017 г. с изменениями от 24.05.2017 г.

**на участие в Отборе на право временного владения и пользования частью
имущественного комплекса международного медицинского кластера:
земельными участками, расположенными по адресу: г. Москва, территория
ИЦ «Сколково», для строительства здания медицинского назначения и
осуществления медицинской деятельности, образовательной и научной
деятельности в области медицины в качестве участника проекта
международного медицинского кластера**

1. Сведения об Объекте и условия пользования Объектом.

1.1. Под Объектом понимается земельные участки, расположенные в границах земельного участка по адресу: г. Москва, территория ИЦ «Сколково», предусмотренные на плане в Приложении № 1 и в Приложении № 2 к настоящему Приглашению.

Участник Отбора в своем Предложении должен указать на какой именно участок, согласно Приложению №1 и №2, он претендует. При этом Управляющая компания оставляет за собой право предложить участнику Отбора иной участок для размещения.

1.2. Объект может использоваться исключительно для целей проектирования и строительства согласованных с Управляющей компанией объектов капитального строительства (Зданий), объектов благоустройства, иных объектов и для ведения деятельности Участниками Проекта (победителями Отбора), отвечающих целям Кластера, предусмотренных Законом.

1.3. Объект передается Участнику Отбора, либо Инвестору, если предполагается, что его деятельность в Проекте будет осуществляться при финансовой поддержке третьей стороны (Инвестора) в аренду на срок в соответствии с Предложением, но не превышающий 49 (сорок девять) лет.

1.4. Размер арендной платы за один год аренды земельного участка (далее - «Годовая арендная плата»), входящего в Объект, рассчитывается по формуле, установленной Правилами проекта ИЦ «Сколково» в сфере использования земельных участков (далее – **Правила проекта**). На момент размещения настоящего Приглашения такая арендная плата рассчитывается по следующей формуле:

$АП = КС * С * (К_{ц})^{к_{у}} * (1 + НДС)$, где:

АП – размер Годовой арендной платы за земельный участок, входящий в Объект;

КС – кадастровая стоимость земельного участка, входящий в Объект, устанавливаемая в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На дату размещения настоящего Приглашения кадастровая стоимость земельных участков, входящих в Объект, предусмотрена в Приложении № 2. В случае изменения кадастровой стоимости Объекта размер арендной платы считается измененным с даты внесения сведений об изменении кадастровой стоимости в Государственный кадастр недвижимости. При этом Арендатор, на основании соответствующего уведомления Арендодателя об изменении кадастровой стоимости Объекта, самостоятельно рассчитывает арендную плату, исходя из измененной кадастровой стоимости Объекта с даты такого изменения.

С – ставка арендной платы за землю, ставка арендной платы за землю, определяемая в соответствии с Правилами проекта Сколково и составляющая 15 (Пятнадцать) процентов.

Кц – коэффициент целевого использования земельного участка, входящего в состав Объекта, равный 0,1.

Данный коэффициент применяется, если фактическое использование земельного участка, входящего в Объект, соответствует виду разрешенного использования, предусмотренному Соглашением с Участником Проекта или Соглашением с Инвестором.

КУ – коэффициент участия, устанавливаемый в зависимости от назначения земельного участка, входящего в Объект, и цели использования Здания.

Для определенного Соглашением с Участником Проекта или Соглашения с Инвестором назначения соответствующего земельного участка устанавливается применение Коэффициента участия в размере равном 1 согласно Правилам проекта Сколково при условии, что на земельном участке будет построено оговоренное с Управляющей компанией Здание и это Здание будет использоваться для осуществления в нем деятельности участниками проекта ММК.

В случае нарушения указанного условия арендодатель земельного участка вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы путем изменения данного коэффициента с 1 на 0 письменно уведомив об этом арендатора (Инвестора или Участника Проекта) за 10 (Десять) рабочих дней. При этом размер арендной платы считается измененным по истечении 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения таким арендатором такого уведомления при условии, если арендатор письменно не подтвердит факта надлежащего исполнения своего обязательства. После устранения обстоятельств, послуживших основанием для изменения коэффициента КУ, и предоставления арендатором арендодателю исчерпывающих доказательств их устранения, арендатор вправе обратиться к арендодателю с требованием о заключении дополнительного соглашения, предусматривающего возврат коэффициента КУ в значение 1. Заключение Арендодателем такого дополнительного соглашения возможно после проверки устранения Арендатором обстоятельств, послуживших основанием для изменения коэффициента КУ.

НДС – ставка налога на добавленную стоимость.

В случае несоблюдения арендатором (Инвестором или Участником Проекта) целевого характера использования соответствующего земельного участка (включая соблюдение установленных по периодам назначения сроков проектирования и строительства Здания, соблюдение функционального назначения и цели использования Здания), арендодатель вправе отменить специальные льготные условия предоставления земельного участка, а именно в одностороннем порядке изменить размер Годовой арендной платы путем исключения из расчета арендной платы понижающего коэффициента Кц и/или изменения ставки арендной платы на ставку в размере 15 (Пятнадцати) процентов, письменно уведомив об этом арендатора за 10 (Десять) рабочих дней. При этом размер Годовой арендной платы считается измененным по истечении 10 (Десять) рабочих дней со дня доставки арендатору такого уведомления при условии, если арендатор письменно не подтвердит факт устранения нарушений. После устранения обстоятельств, послуживших основанием для изменения размера Годовой арендной платы, и предоставления арендатором арендодателю исчерпывающих доказательств их устранения, арендатор вправе обратиться к арендодателю с требованием о заключении дополнительного соглашения, предусматривающего возврат коэффициента и/или ставки арендной платы в существовавшее до изменения положение. Заключение арендодателем такого дополнительного соглашения возможно после проверки устранения арендатором обстоятельств, послуживших основанием для изменения размера Годовой арендной платы.

1.5. В случае нарушения срока уплаты арендной платы арендатор уплачивает арендодателю пеню в размере 0,3% от Годовой арендной платы за каждый день просрочки.

1.6. Арендная плата, предусмотренная пунктом 1.4 настоящего Приглашения, уплачивается арендатором (Участником Проекта или Инвестором) арендодателю (собственнику земельного участка) ежеквартально, не позднее 15 числа месяца, следующего за окончанием квартала.

1.7. В случае, если выбранная участником Отбора и Инвестором схема строительства Здания предполагает, что Управляющая компания будет выступать застройщиком и строить Здание за счет инвестиций Инвестора (Участника Проекта), а после ввода Здания в эксплуатацию передаст право собственности на Здание Инвестору (или инвестировавшего в строительство Участнику Проекта), либо в иных случаях, предусмотренных в оговоренной с ними схеме застройки и деятельности Участника Проекта, не предполагающей передачу прав аренды на земельный участок, входящий в Объект, а только возможность пользования таким участком и Зданием в период такого пользования Инвестор (Участник Проекта) вместо арендной платы обязан платить Управляющей компании плату, в качестве

компенсации расходов Управляющей компании по уплате арендной платы за такой земельный участок в размере, порядке и сроки, которые предусмотрены пунктами 1.4-1.6 настоящего Приглашения.

2. Сроки проведения Отбора, включая срок начала и окончания подачи Предложений участниками Отбора. Срок и порядок допуска и рассмотрения Предложений, а также сроки подведения итогов Отбора.

2.1. Дата начала подачи Предложений на участие в Отборе: 15 мая 2017 года.

2.2. Дата и время окончания подачи Предложений на участие в Отборе: 10 июля 2017 года в 18 часов 00 минут по московскому времени.

2.3. Рассмотрение Предложений: по 31 августа 2017 года.

Вышеуказанный срок может быть сокращен, при этом сокращение срока не может приводить к конкурентному преимуществу одного из участников Отбора (претенденту на участие в Отборе) над другими. Решение о сокращении срока рассмотрения подлежит опубликованию на сайте Управляющей компании.

Срок рассмотрения Предложений может быть продлен в случаях, установленных Положением «О порядке предоставления и условиях использования объектов инфраструктуры международного медицинского кластера, расположенного по адресу: г. Москва, территория ИЦ «Сколково»» (далее – Положение).

2.4. Срок подведение итогов Отбора: ближайшее заседание Наблюдательного совета после срока рассмотрения Предложений, если иного не установлено Положением.

3. Порядок подачи Предложений в Управляющую компанию.

3.1. Место подачи Предложений на участие в отборе (адрес): 119048, г. Москва, ул. Усачева, д.35, стр.1

3.2. ФИО Контактного лица, номер телефона: Бондарь Мария Витальевна, 8 (495)139-24-44 (вн. 107); Новичихин Евгений Викторович, 8 (495)139-24-44 (вн. 237).

3.3. Адрес электронной почты: M.Bondar@mimc.global, E.Novichikhin@mimc.global

3.4. Время работы: рабочие дни с 09 часов 00 минут до 18 часов 00 минут по московскому времени.

4. Требования к составу и содержанию Предложения, и к участникам Отбора (претендентам на участие в Отборе).

4.1. Предложение должно содержать следующую информацию:

4.1.1. сведения, позволяющие идентифицировать участника Отбора (претендента на участие в Отборе): наименование юридического лица, ФИО

индивидуального предпринимателя, регистрационные данные, контактные номера телефонов, почтовый адрес, адрес места нахождения (жительства), адреса электронной почты, и иную информацию, по усмотрению участника Отбора (претендента на участие в Отборе);

4.1.2. сведения об Объекте или его части, с указанием какой именно части (частей) Объекта на получение которой во временное владение и пользование он претендует;

4.1.3. функциональное назначение, технико-экономические показатели и сроки строительства здания, которое участник Отбора предполагает построить на предоставленном ему по результатам Отбора Объекте (части Объекта);

4.1.4. сведения о предполагаемом функциональном и целевом назначении Объекта, в соответствии с указанными в заявке на участие в проекте видами деятельности;

4.1.5. сведения о предлагаемых к осуществлению мероприятиях, которые, по мнению участника Отбора (претендента на участие в Отборе), позволят ему достичь показателей по критериям Отбора, указанных в разделе 5 настоящего Приглашения;

4.1.6. сведения о предлагаемых показателях деятельности в качестве Участника Проекта по критериям Отбора, а также о сроках их достижения;

4.1.7. сведения о предлагаемом обеспечении исполнения взятых в соответствии с Предложением обязательств по выполнению показателей деятельности и мероприятий, предусмотренных критериями Отбора;

4.1.8. сведения о третьем лице (Инвесторе), при финансовой поддержке которого участник Отбора (претендент на участие в Отборе) будет участвовать в Проекте, условиях такой поддержки и правовой схеме взаимодействия предполагаемого Участника Проекта, Управляющей компании и Инвестора;

4.1.9. существенные условия соглашения на использование Объекта;

4.1.10. опись входящих в состав Предложения документов;

4.1.11. иные сведения и документы, по усмотрению участника Отбора (претендента на участие в Отборе).

4.2. К Предложению прилагаются следующие документы:

4.2.1. существенные условия соглашения, включенные в проект соглашения с частником Отбора на использование Объекта (а также существенные условия соглашения с Инвестором, если правовая схема участия в проекте предполагает участие Инвестора);

4.2.2. документы, подтверждающие наличие у участника Отбора (претендента на участие в Отборе) финансовых ресурсов для реализации предлагаемых им показателей и мероприятий, в частности (по выбору участника Отбора (претендента на участие в Отборе)):

4.2.2.1. бизнес-план (стратегический, коммерческий, операционный), с расчетом ключевых КПЭ при консервативном сценарии;

4.2.2.2. финансовая модель;

4.2.2.3. документы, подтверждающие источники финансирования, в том числе:

- заверенное письмо от банка о состоянии счета участника;

- письмо от кредитной организации, подтверждающей готовность выдать кредит участнику в заявленном объеме и по указанной в финансовой модели ставке.

4.2.3. документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего Предложение, на его подписание;

4.2.4. документы, подтверждающие наличие у участника Отбора (претендента на участие в Отборе) предварительных договоренностей с потенциальными партнерами (российскими и зарубежными медицинскими, образовательными, прочими партнерами, подрядчиками, инвесторами и др.) в рамках реализации проекта (при наличии и необходимости таких договоренностей);

4.2.5. иные документы, предоставляемые участником Отбора (потенциальным участником Отбора), в качестве подтверждения заявленных показателей по критериям Отбора (раздел 5 настоящего Приглашения).

4.3. Требования к участникам Отбора (потенциальным участникам Отбора), формату Предложения и его оформлению, устанавливаются Положением.

5. Критерии Отбора и порядок оценки.

5.1. Для участников Отбора – российских юридических лиц и индивидуальных предпринимателей:

5.1.1. Инвестиционный – количественный показатель: сравнивается объем капитальных и операционных инвестиций за первые три года с момента подписания соглашения. Участнику, декларирующему в Предложении наибольший объем инвестиций, присваивается максимальное количество баллов – 100, остальным пропорциональное количество баллов от максимального. Итоговое значение баллов рассчитывается с применением коэффициента 0,28.

5.1.2. Инвестиционный – качественный показатель: по данному критерию участник Отбора получает баллы исходя из проводимой Управляющей компанией интегральной оценки:

- Соответствия объема заявленных инвестиций планируемой деятельности;

- Надежности источников финансирования заявленных затрат;

Исходя из этой интегральной оценки по данному критерию Управляющая компания экспертно присваивает участнику Отбора от 0 до 100 баллов с применением коэффициента 0,12.

5.1.3. Начало деятельности: оценивается срок (дата) начала деятельности на территории Кластера, заявленное участником в Предложении. Участник с наименьшим (наиболее ранним) сроком начала деятельности получает 100 баллов, второй – 75 баллов, третий – 50 баллов, четвертый и далее – 25 баллов. Итоговое значение баллов рассчитывается с применением коэффициента 0,1.

5.1.4. Медицинский: количество баллов Предложения участника по критерию рассчитывается как сумма баллов, полученная участником в результате оценки его Заявки на участие в проекте Экспертным советом по критериям соответствия целям Кластера и их актуальности (максимально возможное значение в 10 баллов Экспертного совета соответствует 100 баллам, минимальное значение – 0 баллов, для прочих значений балл распределяется пропорционально). Итоговое значение баллов рассчитывается с применением коэффициент 0,4.

5.1.5. Образовательный критерий: количество баллов Предложения участника по критерию рассчитывается как сумма баллов, полученная участником в результате оценки его Заявки на участие в проекте Экспертным советом по образовательным критериям (максимально возможное значение в 10 баллов Экспертного совета соответствует 100 баллам, минимальное значение – 0 баллов, для прочих значений балл распределяется пропорционально). Итоговое значение баллов рассчитывается с применением коэффициент 0,05.

5.1.1. Научно-исследовательский: количество баллов Предложения участника по критерию рассчитывается как сумма баллов, полученная участником в результате оценки его Заявки на участие в проекте Экспертным советом по критериям научно-исследовательской деятельности (максимально возможное значение в 10 баллов Экспертного совета соответствует 100 баллам, минимальное значение – 0 баллов, для прочих значений балл распределяется пропорционально). Итоговое значение баллов рассчитывается с применением коэффициент 0,05. Наблюдательный совет вправе по своему усмотрению присудить дополнительные баллы каждому участнику Отбора за индивидуальные достижения, важные для успешного развития ММК и системы здравоохранения РФ в целом.

5.2. Для участников Отбора – созданных и зарегистрированных в соответствии с законодательством иностранного государства - члена Организации экономического сотрудничества и развития (далее - член ОЭСР) иностранных юридических лиц и индивидуальных предпринимателей:

5.2.1. Кадры: количество (процент) привлекаемых участником Отбора специалистов с дипломами стран ОЭСР и/или обладающих лицензией или иной разрешительной документацией на осуществление заявленной деятельности в странах ОЭСР. Количество получаемых баллов за данный критерий вычисляется как количество заявленных процентов, умноженное на коэффициент 0,2.

5.2.2. Инвестиционный – количественный показатель: сравнивается объемом капитальных и операционных инвестиций за первые три года с момента подписания соглашения. Участнику, декларирующему в Предложении наибольший объем инвестиций, присваивается максимальное количество баллов – 100, остальным пропорциональное количество баллов от максимального. Итоговое значение баллов рассчитывается с применением коэффициента 0,21.

5.2.3. Инвестиционный – качественный показатель: по данному критерию участник Отбора получает баллы исходя из проводимой Управляющей компанией интегральной оценки:

- Соответствия объема заявленных инвестиций планируемой деятельности;
- Надежности источников финансирования заявленных затрат;

Исходя из этой оценки по данному критерию Управляющая компания выставляет от 0 до 100 баллов с применением коэффициента 0,09.

5.2.4. Начало деятельности: оценивается срок (дата) начала деятельности на территории Кластера, заявленное участником в Предложении. Участник с наименьшим (наиболее ранним) сроком начала деятельности получает 100 баллов, второй – 75 баллов, третий – 50 баллов, четвертый и далее – 25 баллов. Итоговое значение баллов рассчитывается с применением коэффициента 0,1.

5.2.5. Медицинский: количество баллов Предложения участника по критерию рассчитывается как сумма баллов, полученная участником в результате оценки его Заявки на участие в проекте Экспертным советом по критериям соответствия целям Кластера и их актуальности (максимально возможное значение в 10 баллов Экспертного совета соответствует 100 баллам, минимальное значение – 0 баллов, для прочих значений балл распределяется пропорционально). Итоговое значение баллов рассчитывается с применением коэффициент 0,3.

5.2.6. Образовательный критерий: количество баллов Предложения участника по критерию рассчитывается как сумма баллов, полученная участником в результате оценки его Заявки на участие в проекте Экспертным советом по образовательным критериям (максимально возможное значение в 10 баллов Экспертного совета соответствует 100 баллам, минимальное значение – 0 баллов, для прочих значений балл распределяется пропорционально). Итоговое значение баллов рассчитывается с применением коэффициент 0,05.

5.2.7. Научно-исследовательский: количество баллов Предложения Участника по критерию рассчитывается как сумма баллов, полученная участником в результате оценки его Заявки на участие в проекте Экспертным советом по критериям научно-исследовательской деятельности (максимально возможное значение в 10 баллов Экспертного совета соответствует 100 баллам, минимальное

значение – 0 баллов, для прочих значений балл распределяется пропорционально). Итоговое значение баллов рассчитывается с применением коэффициент 0,05.

5.2.8. Наблюдательный совет вправе по своему усмотрению присудить дополнительные баллы каждому участнику Отбора за индивидуальные достижения, важные для успешного развития ММК и системы здравоохранения РФ в целом.

5.3. В случае подачи Предложений от участников Отбора на разные Объекты (его части), такие Предложения рассматриваются и сравниваются между собой отдельно по каждому Объекту (его части). В таком случае итоги Отбора подводятся по каждому Объекту (его части) отдельно.

6. Существенные условия соглашения (договора), заключаемого по результатам Отбора.

6.1. В Соглашении (договоре) Управляющей компании с участником Отбора должны быть оговорены следующие существенные условия:

6.1.1. закрытый перечень мероприятий и их содержание, предлагаемых участником Отбора для реализации в Объекте на территории международного медицинского кластера, включая основные цели участия в проекте и предполагаемые результаты реализации мероприятий Проекта, планируемые виды деятельности на территории международного медицинского кластера;

6.1.2. обязательства участника Отбора по наполняемости Объекта медицинским персоналом, медицинскими кабинетами и по другим характеристикам использования Объекта для целей Кластера в период реализации Проекта;

6.1.3. условия владения и пользования участником Отбора Объектом, предусмотренные пунктом 1 настоящего Приглашения, если иное не предусмотрено Соглашением с Инвестором, либо условия перехода к Участнику Проекта прав Инвестора на Объект, предусмотренных Соглашением с Инвестором, в случае расторжения (прекращения) такого Соглашения с Инвестором;

6.1.4. условия по содержанию Объекта (его части), а также поддержанию Здания и его составных частей в надлежащем, чистом и работоспособном состоянии, в том числе обязательства Инвестора (либо Участника) по проведению текущего и капитального ремонтов;

6.1.5. размер инвестиций и объекты инвестирования (капитальные вложения в строительство здания, оборудование и иные товарно-материальные ценности, необходимые участнику Проекта для осуществления своей деятельности на территории международного медицинского кластера, в том числе операционные расход);

6.1.6. порядок и сроки осуществления инвестиций;

6.1.7. порядок и сроки проектирования и строительства здания;

6.1.8. порядок и сроки перехода права собственности на объекты инвестирования к Инвестору, либо (в случае, когда выбранная Участником и Инвестором схема строительства предполагает, что застройщиком выступает Управляющая компания) к Управляющей компании и последующей передачи таких объектов инвестирования в собственность Инвестора в период действия Соглашения с Инвестором, а также о судьбе (о переходе вещных прав, сносе и т.д.) Здания после прекращения действия Соглашения с Инвестором;

6.1.9. обязательства и порядок передачи построенного на Объекте (его части) Здания от Управляющей компании к Инвестору (либо участнику);

6.1.10. условия пользования Объектом (его частью), предусмотренные разделом 1 настоящего Приглашения, а также условия предоставления Здания Инвестором в пользование Участнику Проекта

6.1.11. условие о том, что Соглашение с участником Отбора и (или) его Инвестором может быть расторгнуто Управляющей компанией во внесудебном одностороннем порядке, а также установление (размер) неустойки и иных видов ответственности при неисполнение взятых на себя обязательств в соответствии с Соглашением;

6.1.12. условие о том, что прекращение действия Соглашения с Инвестором (Участником), влечет прекращение у Инвестора права пользования (аренды) земельным участком в согласованный с Управляющей компанией срок;

6.1.13. обязательства, взятые на себя участником Отбора, в соответствии с критериями Отбора;

6.1.14. обязательство Участника Проекта оказывать содействие Управляющей компании в осуществлении контроля за выполнением соглашения, в том числе обеспечивать беспрепятственный допуск должностных лиц Управляющей компании к принадлежащим ему объектам, представлять в письменной форме в Управляющую компанию необходимую для осуществления контроля информацию, включая годовые отчеты о результатах деятельности на территории международного медицинского кластера. В случае необходимости с учетом особенностей осуществляемых видов деятельности, правового регулирования в государстве, в котором зарегистрирован Участник Проекта в соглашении также могут предусматриваться возможность проведения специальных контрольных процедур со стороны Управляющей компании, обеспечивающих безопасность пациентов, окружающей среды и общества;

6.1.15. иные условия, о которых участник Отбора заявит, как о существенных в Предложении, либо условия, о которых договорятся стороны.

6.2. В случае необходимости с существенными условиями соглашения на участие в Проекте можно ознакомиться, обратившись в Управляющую компанию.

7. *Иные сведения.*

7.1. Обеспечение за участие в Отборе не взимается.

7.2. Участник Отбора (потенциальный участник Отбора) при подготовке и подаче в Управляющую компанию Предложения на участие в Отборе руководствуется нормами Положения.

7.3. Все термины и определения закреплены в Положении.

¹ Для целей настоящего Приглашения под участником Проекта в равной мере понимается и участник Отбора, если в Отборе учувствуют как действующие участники Проекта, так и участники Отбора (претенденты на участие в Отборе).

В случае подачи Предложений от действующих участников Проекта, Предложение должно содержать только существенные условия временного владения и пользования Объектом, в том числе Инвестором (при его наличии), без указания существенных условий соглашения с участником Проекта.

8. Приложение № 1. «План расположения земельных участков»



9. Приложение №2. «Перечень и основные характеристики земельных участков»

№	№ по ППТ	Кадастровый номер Участка	Площадь Участка, га	Площадь Участка / части Участка, передаваемого в аренду	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2 ВСЕГО	Максимальная мощность энергопринимающих устройств, кВт	Теплоснабжение Гкал/час	Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	Кадастровая стоимость передаваемой части ЗУ, руб.
1.	D1-06	77:15:0020321:194	0,8368	0,8368	4 838	16 354	846,94	1,357	84 788 927,36	84 788 927,36
2.	D1-11	77:15:0020321:186	0,5507	0,5507	3 708	10 664	910,16	1,312	55 886 577,96	55 886 577,96
3.	D1-12	77:15:0020321:187	1,0047	1,0047	5 140	15 142	766,5	1,319	103 330 079,49	103 330 079,49
4.	D1-13	77:15:0020321:188	0,8095	0,8095	4 467	12 983	647,37	1,324	84 397 984,30	84 397 984,30