

---

**Кузнецова Д.А., Агафонов М.И., Донцов Д.А.**

## **МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЗАКЛЮЧЕНИЮ КОНЦЕССИОННЫХ СОГЛАШЕНИЙ ДЛЯ КОНЦЕДЕНТОВ**



Одним из основных направлений развития государственно-частного партнерства в регионе является разработка и реализация успешных концессионных соглашений. Несмотря на более чем десятилетнюю историю закона о концессионных соглашениях, инструментарий ГЧП-проектов пока ещё остается достаточно сложным в использовании. В условиях, когда органы исполнительной власти не всегда имеют возможность привлечь независимых консультантов для структурирования проектов концессионных соглашений, самостоятельная разработка и ведение проекта становится непростым делом.

Данные методические рекомендации, прежде всего, составлены для административных работников, которые планируют заключение концессионных соглашений. Но и для тех, кто уже имеет подобный опыт, данная работа будет полезна как методическое подспорье, позволяющее эффективно организовать работу, структурировать информацию по проекту и обучить новых сотрудников.

В рекомендациях раскрыты основные теоретические сведения о концессионных соглашениях и положения профильного законодательства. А также собраны практические советы, основанные на анализе сложившейся в данной отрасли практике. Особое внимание в методических рекомендациях уделено этапам проведения конкурса на заключение концессионного соглашения и этапам неконкурсных процедур. Информация о сроках и необходимых документах приведена в табличной форме в логике последовательных действий концедента, что позволяет легко ориентироваться в процессе работы, а ссылки на соответствующие нормы закона позволяют оперативно проверить актуальность информации действующему законодательству.

# ОБ АВТОРАХ

---

— **Кузнецова Дарья Александровна** – начальник отдела сопровождения концессионных соглашений управления сопровождения торгов комитета по регулированию контрактной системы в сфере закупок Волгоградской области.

Рабочая почта: [D\\_Kuznetsova@volganet.ru](mailto:D_Kuznetsova@volganet.ru)

Рабочий телефон: 8 (8442) 35-36-66

— **Агафонов Михаил Игоревич** – консультант отдела сопровождения концессионных соглашений управления сопровождения торгов комитета по регулированию контрактной системы в сфере закупок Волгоградской области.

Рабочая почта: [M\\_Agafonov@volganet.ru](mailto:M_Agafonov@volganet.ru)

Рабочий телефон: 8 (8442) 35-36-69

— **Донцов Дмитрий Александрович** – главный специалист отдела сопровождения концессионных соглашений управления сопровождения торгов комитета по регулированию контрактной системы в сфере закупок Волгоградской области.

Рабочая почта: [D\\_Doncov@volganet.ru](mailto:D_Doncov@volganet.ru)

Рабочий телефон: 8 (8442) 35-36-69

Методические рекомендации подготовлены по инициативе и под руководством заместителя руководителя аппарата Губернатора Волгоградской области **В.В. Бахина**, председателя комитета по регулированию контрактной системы в сфере закупок Волгоградской области **А.Д. Чупахиной**, начальника управления сопровождения торгов комитета по регулированию контрактной системы в сфере закупок Волгоградской области **О.М. Сабетовой**.

Электронная версия размещена на сайте комитета во вкладке база знаний/концессионные соглашения: <http://krz.volganet.ru/baza-znaniy/kontsessionnye-soglasheniya/>

# ВВЕДЕНИЕ:

---

**В первой главе** идет речь о сущности концессии и её отличии от других форм, о структуре и некоторых общих советах по содержанию концессионного соглашения. В этой же главе освещена ответственность по КоАП РФ и Федеральному закону «О защите конкуренции».

**Вторая глава** представляет собой своеобразную дорожную карту для концедента и содержит в себе описание этапов концессионного соглашения, включая подготовку проекта, конкурсные процедуры и заключение концессионного соглашения, процедуру заключения концессионного соглашения по частной коммерческой инициативе. Так же в главе второй приведена таблица основных мероприятий и сроков конкурсной процедуры. Приложением к данной главе идет чек-лист документов, которые должны быть в наличии по завершению каждого этапа.

**В третьей главе** собраны особенности процедуры и ссылки на специальные НПА при заключении концессионного соглашения по объектам дорожной и коммунальной инфраструктуры, так как законодательство о концессионных соглашениях предусматривает специальное регулирование для таких объектов.

В конце методических рекомендаций приведены **содержание, алфавитный указатель,** список использованных нормативно-правовых актов и полезные ссылки.

Основным законом, регулирующим концессионные соглашения, является Федеральный закон от 21.07.2005 N 115-ФЗ "О концессионных соглашениях" поэтому все ссылки на конкретные статьи и пункты будут указаны без реквизитов данного закона в целях упрощения восприятия текста. При этом нормы других нормативно-правовых актов будут с указанием названия, даты и номера нормативно-правового акта.

В связи с **изменениями**, внесенными Федеральным законом от 03.07.2016 № 275-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях», вступающими в законную силу **01 января 2017 года**, в тексте методических рекомендаций, помимо действующих норм, дополнительно будут указаны нормы и положения Закона, начинающие действовать с 01 января 2017 года. Изменения будут **выделены красным цветом и пометкой «н.р.» - новая редакция.**

# ГЛАВА ПЕРВАЯ

## РАЗДЕЛ I

### ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ О КОНЦЕССИИ:

Сегодня перед государством и местным самоуправлением стоит множество задач по обеспечению комфортной и достойной жизни населения. Требуют строительства и реконструкции многие объекты, начиная от крупных областных больниц, мостов и дорог и заканчивая менее масштабными, но не менее значимыми, такими как, например, дом культуры или маленький детский сад. Значительная часть таких проектов требует больших денежных затрат. К сожалению, бюджет не всегда способен справиться с такими расходами, а значит, решение этих вопросов откладывается на неопределенный срок.

Для решения непростой задачи балансировки между двумя пропастями «что необходимо сделать» и «что возможно сделать» есть вариант решения - государственно-частное партнерство и концессионное соглашение как одна из его форм. Государственно-частное партнерство это один из способов привлечения инвестиций в общественную инфраструктуру, основанный на долгосрочных контрактных отношениях.

На сегодняшний день существует множество форм взаимодействия государственного и частного сектора, каждая из которых имеет свои плюсы и минусы и приспособлена для решения разных задач. Использование инструментов ГЧП может стать альтернативой привычному государственному заказу, договорам долгосрочной аренды и другим формам.



Чтобы грамотно использовать инструмент концессионных соглашений, в первую очередь, нужно уяснить саму суть концессии и её особенности в ряду других форм ГЧП.

В самом общем виде **концессия** - это такая форма взаимодействия публичного и частного сектора, при которой частный инвестор создает и (или) реконструирует объект за свой счет полностью или частично, при этом право собственности на объект возникает у публичной стороны, а права владения и пользования у частного инвестора. Концессия включает в себя элементы различных гражданско-правовых договоров и позволяет прописать множество разноплановых условий. Одним из главных отличительных признаков концессии является этап эксплуатации инвестором созданного или реконструированного объекта и оказание каких-либо услуг связанных с деятельностью объекта, что позволяет извлекать прибыль и обеспечивает возврат вложенных инвестиций.



#### **Основные характеристики и особенности работы в формате концессионного соглашения:**

- заключается по результатам конкурсной процедуры, за исключением возможности заключить КС по процедуре частно-коммерческой инициативы;
- имеет долгосрочный характер;
- концессия применима во всех основных инфраструктурных отраслях – транспорт, ЖКХ, энергетика, социальная сфера и т.д.;
- позволяет предусмотреть как создание и проектирование объекта «с нуля», так и (или) реконструкцию и модернизацию уже существующих объектов;
- позволяет передать неэффективно управляемый на данном этапе объект для его развития силами инвесторов;
- предусматривает возможность включения в обязанности частного инвестора разработку проекта объекта, подготовку территории, а так же осуществление конкретной деятельности/оказанию услуг/обслуживанию и эксплуатации объекта, при этом концедент вправе прописать конкретные параметры и показатели такой деятельности и самостоятельно контролировать их выполнение;
- позволяет осуществить возврат инвестиций за счет дополнительных платных услуг для населения, либо предусмотреть получение дохода от эксплуатации объекта, при этом такой доход может получать как одна из сторон КС, так и обе;
- позволяет использовать новейшие технологии. Поскольку частная сторона заинтересована в том, чтобы получить доход, то она будет искать наиболее эффективные решения и инновационные технологии;
- позволяет сбалансированно распределить финансовые, организационные и иные риски между партнерами.
- Наиболее предпочтительна в отношении объектов, которые невозможно/нецелесообразно передавать в частную собственность.

#### **Недостатки концессии:**

- длительный и ресурсозатратный подготовительный этап (иногда быстрее и проще воспользоваться закупками по 44-ФЗ<sup>1</sup>), кроме того подготовка требует значительной квалификации разработчиков в юридических и экономических вопросах, а так же технологических решениях;
- могут возникнуть затруднения связанные с подготовкой объекта к КС (особенно это касается объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем);

<sup>1</sup> Федеральный закон от 05.04.2013 N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»

- сложность с оценкой рисков проекта (нужна квалифицированная команда, которая будет вести проект);
- сложности проведения долгосрочных финансово-экономических расчетов;
- долгий срок окупаемости и возврата инвестиций для большинства объектов;
- сложность с привлечением инвестора: не во все сферы активно идут инвесторы. Обычно дефицит потенциальных инвесторов встречается там, где сложно просчитать возможный стабильный доход, а так же если проект слишком мелкий чтобы заинтересовать крупного игрока, а небольших игроков на данном рынке мало.

#### **Участники концессии :**

В концессионном соглашении участвуют две стороны: публичный партнер (концедент) и частный партнер (концессионер).

#### **На стороне публичного партнера может выступать (ч.1 ст. 5):**

- Российская Федерация
- субъект Российской Федерации
- муниципальное образование

Концедентом может выступать только одно публично-правовое образование.

Исключение составляют объекты автодорог и объекты по теплоснабжению, централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельным объектам таких систем – в этом случае на стороне публичного партнера в КС может участвовать ГУП, МУП или ГБУ которому принадлежит имущество, передаваемое в концессию (**ч. 1.1. и ч. 1.2 ст. 5**).

#### **При этом, если имущество, составляющее объект такого КС может (ч. 4 ст. 3):**

**1)** принадлежит государственному или муниципальному унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения.

В этом случае, предприятие (**ч. 1.1 ст. 5**):

- участвует на стороне концедента в обязательствах по КС и осуществляет отдельные полномочия (определяются КС) концедента наряду с иными лицами, которые могут их осуществлять
- передает концессионеру права владения и пользования недвижимым имуществом, входящим в состав объекта КС и (или) иного передаваемого концедентом концессионеру по КС имущества, и подписывает соответствующие акты приема-передачи.

**2)** принадлежит государственному бюджетному учреждению на праве оперативного управления.

Решением о заключении КС должен быть предусмотрен срок принятия уполномоченным органом государственной власти решения о прекращении права оперативного управления такого учреждения на указанное имущество (**ч. 2.2 ст. 22**). Решение о прекращении права оперативного управления такого учреждения на указанное имущество принимается с учетом требований, установленных **ч. 5 ст. 8**.

При этом, должно быть соблюдено хотя бы одно из следующих условий (**ч. 5 ст. 8**):

- в отношении государственного бюджетного учреждения принято решение о его реорганизации или ликвидации до заключения КС, объектом которого является такое имущество;

— в результате передачи недвижимого имущества по концессионному соглашению это учреждение не лишится возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены его уставом.

**По объектам теплоснабжения, централизованным систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельным объектам таких систем третьей стороной в КС в обязательном порядке должен выступать субъект Российской Федерации, в границах территории которого находится имущество, передаваемое концессионеру по КС, в случае, если полномочия по государственному регулированию тарифов в указанной сфере не переданы указанному муниципальному образованию в соответствии с законодательством субъекта Российской Федерации (н.р ч. 1 ст. 39).**

При этом проводить процедуру конкурса и заключать КС от имени концедента вправе уполномоченный на это орган представляющий интересы публичного образования.



В случае проведения совместного конкурса (если планируются создание и (или) реконструкция объекта, части которого находятся или будут находиться в собственности разных публично-правовых образований) инвестор заключает отдельное КС с каждым из таких публично-правовых образований (**ч. 1.3 ст. 5**).



#### **На стороне частного партнера может выступать (ч. 2 ст. 5):**

- индивидуальный предприниматель;
- российское или иностранное юридическое лицо (так например, в Ленинградской области есть проект по строительству трех дополнительных корпусов больницы, где инвестором выступает юридическое лицо из Испании);
- действующие без образования юридического лица по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности)

На стороне концессионера допускается множественность лиц: то есть два и более юридических лица.

#### **Что можно передать в концессию?**

Объектом КС может быть недвижимое имущество или недвижимое имущество и движимое имущество, технологически связанные между собой и предназначенные для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением.

Закон о концессионных соглашениях содержит закрытый перечень объектов, в отношении которых возможно заключение концессионных соглашений, они перечислены в **ч. 1 ст. 4**.

**Обратите внимание!** перечень объектов для концессионных соглашений и для соглашений ГЧП / МЧП не совпадают.

**Для того чтобы упростить общее представление о соотношении разных форм взаимодействия государства и частных партнеров, мы подготовили две таблицы сравнения типичных процедур:**

**Сравнение концессии/инвестиционного соглашения/закупок:**

Параметры сравнения	Концессия по 115-ФЗ	Инвест соглашение по 224-ФЗ (ГЧП / МЧП)	Закупки по 44-ФЗ
Примерные сроки процедуры	6-7 месяцев на конкурс (по общей процедуре)	6-7 месяцев на конкурс	2 месяца на процедуру
Лица выступающие на стороне публичного образования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Российская Федерация,</li> <li>- Субъект Российской Федерации,</li> <li>- Муниципальное образование (п. 1 ч. 1 ст. 5),</li> <li>- в отдельных случаях ГУП и МУП, ГБУ</li> <li>- иные лица, предусмотренные п. 1 ч. 1 ст. 5</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Российская Федерация,</li> <li>- Субъект Российской Федерации,</li> <li>- муниципальное образование (п. 4 ст. 3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- органы власти</li> <li>- государственные корпорации «Росатом» и «Роскосмос»</li> <li>- казенные учреждения</li> <li>- бюджетные учреждения (за отдельными исключениями)</li> <li>- ГУПы, МУПы и автономные учреждения (только при представлении бюджетных средств на осуществление капитальных вложений в объекты государственной / муниципальной собственности – ст. ст. 78.2, 79 БК РФ)</li> <li>- иные юридические лица (только при представлении бюджетных инвестиций в случае реализации инвестиционных проектов по строительству, реконструкции техническому перевооружению объектов капитального строительства)</li> </ul>
Частный партнер	<ul style="list-style-type: none"> <li>- индивидуальный предприниматель,</li> <li>- российское или иностранное юридическое лицо</li> <li>- либо действующие без образования юридического лица по договору простого товарищества два и более указанных юридических лица. (п. 2 ч.1 ст. 5)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- российское юридическое лицо (п. 5 ст. 3)</li> </ul>	Любое юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала (за исключением зарегистрированных в офшорных зонах) или физическое лицо
Собственность на объект	<p>Право собственности как на существующий передаваемый, так и на создаваемый объект всегда у публичного партнера.</p> <p>Но концессионер обладает правом приоритетного выкупа,</p>	<p>Право собственности возникает у частного партнера, может быть предусмотрена передача публичному при определенных условиях.</p> <p>Таким образом,</p>	Право собственности всегда у публичного партнера, за исключением аренды по гос. контракту.



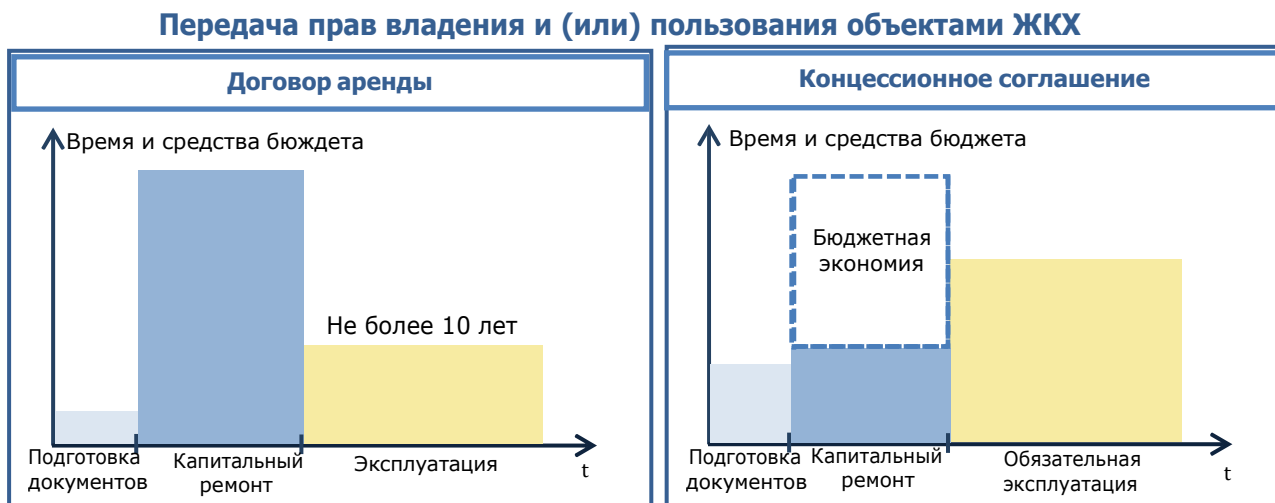
Параметры сравнения	Концессия по 115-ФЗ	Инвест соглашение по 224-ФЗ (ГЧП / МЧП)	Закупки по 44-ФЗ
	в случае если объект будет внесен в программу приватизации.	невозможна передача по ГЧП объектов с ограничениями на право собственности (например объекты коммунальной и транспортной инфраструктуры).	
Обязанности частного партнера	<p>- выполнить работы по строительству и эксплуатации;</p> <p>- <u>осуществлять деятельность с использованием объекта концессионного соглашения</u>;</p> <p>- обеспечивать при осуществлении деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, возможность получения потребителями соответствующих товаров, работ, услуг.</p> <p><b>Могут возлагаться обязательства:</b></p> <p>- по уплате концеденту концессионной платы;</p> <p>- по подготовке проектной документации объекта соглашения;</p> <p>- по подготовке территории;</p>	<p><b>Обязательные:</b></p> <p>- создание (строительство и / или реконструкция) объекта соглашения;</p> <p>- осуществление полного или частичного финансирования создания объекта соглашения;</p> <p>- осуществление эксплуатации и / или технического обслуживания объекта соглашения;</p> <p><b>Необязательные:</b></p> <p>- проектирование объекта соглашения;</p> <p>- осуществление полного или частичного финансирования эксплуатации и / или технического обслуживания объекта соглашения;</p>	Осуществление поставки товаров, выполнения работ и оказания услуг по условиям контракта
Срок соглашения / контракта	<p>Минимальный и максимальные сроки не установлены. Срок определяется в КС с учетом срока создания и (или) реконструкции объекта КС, объема инвестиций в создание и (или) реконструкцию объекта КС, срока окупаемости таких инвестиций, срока получения концессионером объема валовой выручки, определенных КС, срока исполнения других обязательств концессионера и (или) концедента по КС.</p> <p>Срок действия КС может быть продлен, но не более чем на пять лет (ч. 1 ст. 6)</p>	<p>Минимальный срок не менее чем три года. Максимальный срок законом не установлен (п. 3 ст. 3)</p>	<p>Минимальный и максимальные сроки не установлены.</p>
Объекты	<p>1) автомобильные дороги или участки автомобильных дорог, защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, то есть объекты, используемые при капитальном ремонте, ремонте, содержании автомобильных дорог, элементы обустройства автомобильных дорог (в том числе остановочные пункты), объекты, предназначенные для взимания платы (в том числе пункты взимания платы),</p>	<p>1) частные автомобильные дороги или участки частных автомобильных дорог, мосты, защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты (объекты, используемые при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог), элементы обустройства автомобильных дорог, объекты, предназначенные для взимания платы (в том числе пункты взимания</p>	<p>В описании объекта закупки указываются функциональные, технические и качественные характеристики, эксплуатационные характеристики объекта закупки (при необходимости).</p> <p>В описание объекта закупки не должны включаться требования или указания в отношении товарных знаков, знаков</p>

Параметры сравнения	Концессия по 115-ФЗ	Инвест соглашение по 224-ФЗ (ГЧП / МЧП)	Закупки по 44-ФЗ
	<p>объекты дорожного сервиса;            2) объекты железнодорожного транспорта;            3) объекты трубопроводного транспорта;            4) морские и речные порты, в том числе искусственные земельные участки, гидротехнические сооружения портов, объекты их производственной и инженерной инфраструктур;            5) морские и речные суда, суда смешанного (река - море) плавания, а также суда, осуществляющие ледокольную проводку, гидрографическую, научно-исследовательскую деятельность, паромные переправы, плавучие и сухие доки;            6) аэродромы или здания и (или) сооружения, предназначенные для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов, а также создаваемые и предназначенные для организации полетов гражданских и государственных воздушных судов авиационная инфраструктура и средства обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи;  <b>7) объекты производственной и инженерной инфраструктур аэропортов;</b>  <b>8) гидротехнические сооружения;</b>            9) объекты по производству, передаче и распределению электрической энергии (<b>см. изменения.↓</b>);  <b>9) объекты по производству, передаче и распределению электрической энергии объекты теплоснабжения, центра (н.р.)</b>  <b>10) системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты тепло-, газо- и энергоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем, объекты, на которых осуществляются обработка,</b></p>	<p>платы), объекты дорожного сервиса;  <b>2) транспорт общего пользования, за исключением метрополитена;</b>  <b>3) объекты железнодорожного транспорта;</b>  <b>4) объекты трубопроводного транспорта;</b>  <b>5) морские порты, речные порты, специализированные порты, объекты их инфраструктур, в том числе искусственные земельные участки, портовые гидротехнические сооружения, за исключением объектов инфраструктуры морского порта, которые могут находиться в федеральной собственности, не подлежат отчуждению в частную собственность;</b>  <b>6) морские суда и речные суда, суда смешанного (река - море) плавания, а также суда, осуществляющие ледокольную проводку, гидрографическую, научно-исследовательскую деятельность, паромные переправы, плавучие и сухие доки, за исключением объектов, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации находятся в государственной собственности, не подлежат отчуждению в частную собственность;</b>  <b>7) воздушные суда, аэродромы, аэропорты, технические средства и другие предназначенные для обеспечения полетов воздушных судов средства, за исключением объектов, отнесенных к имуществу государственной авиации или к единой системе организации воздушного движения;</b>  <b>8) объекты по производству, передаче и распределению электрической энергии;</b>  <b>9) гидротехнические сооружения, стационарные и (или) плавучие</b></p>	<p>обслуживания, фирменных наименований, патентов, полезных моделей, промышленных образцов, наименование места происхождения товара или наименование производителя, а также требования к товарам, информации, работам, услугам при условии, что такие требования влекут за собой ограничение количества участников закупки, за исключением случаев, если не имеется другого способа, обеспечивающего более точное и четкое описание характеристик объекта закупки (п. 1 ч. 1 ст. 33).</p>

Параметры сравнения	Концессия по 115-ФЗ	Инвест соглашение по 224-ФЗ (ГЧП / МЧП)	Закупки по 44-ФЗ
	<p><b>утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов, объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты, предназначенные для благоустройства территорий, а также объекты социального обслуживания граждан (см. изменения↓);</b></p> <p><b>10. объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем (н.р.)</b></p> <p><b>11) метрополитен и другой транспорт общего пользования;</b></p> <p><b>12) объекты здравоохранения, в том числе объекты, предназначенные для санаторно-курортного лечения;</b></p> <p><b>13) объекты образования, культуры, спорта, объекты, используемые для организации отдыха граждан и туризма, иные объекты социально-культурного назначения;</b></p> <p><b>14) здания, строения и сооружения, предназначенные для складирования, хранения и ремонта имущества Вооруженных Сил Российской Федерации, объекты производственной и инженерной инфраструктур таких зданий, строений и сооружений;</b></p> <p><b>15) объекты производства, первичной и (или) последующей (промышленной) переработки, хранения сельскохозяйственной продукции, включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о развитии сельского хозяйства перечень и определенные согласно критериям, установленным Правительством Российской Федерации (ст. 4)</b></p> <p><b>16) объекты, на которых</b></p>	<p>платформы, искусственные острова;</p> <p>10) подводные и подземные технические сооружения, переходы, линии связи и коммуникации, иные линейные объекты связи и коммуникации;</p> <p>11) объекты здравоохранения, в том числе объекты, предназначенные для санаторно-курортного лечения и иной деятельности в сфере здравоохранения;</p> <p>12) объекты образования, культуры, спорта, объекты, используемые для организации отдыха граждан и туризма, иные объекты социального обслуживания населения;</p> <p>13) объекты, на которых осуществляются обработка, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов;</p> <p>14) объекты благоустройства территорий, в том числе для их освещения;</p> <p><b>15) мелиоративные системы и объекты их инженерной инфраструктуры, за исключением государственных мелиоративных систем;</b></p> <p>16) объекты производства, первичной и (или) последующей (промышленной) переработки, хранения сельскохозяйственной продукции, включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о развитии сельского хозяйства и определенные согласно критериям, установленным Правительством Российской Федерации (п. 1 ч. 1 ст. 7 224-ФЗ)</p>	

Параметры сравнения	Концессия по 115-ФЗ	Инвест соглашение по 224-ФЗ (ГЧП / МЧП)	Закупки по 44-ФЗ
	<p><b>осуществляются обработка, накопление, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов; (н.р.)</b></p> <p><b>17) объекты коммунальной инфраструктуры или объекты коммунального хозяйства, не указанные в пунктах 10, 11 и 17 настоящей части, в том числе объекты энергоснабжения, объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты, предназначенные для благоустройства территорий; (н.р.)</b></p> <p><b>18) объекты социального обслуживания граждан; (н.р.)</b></p> <p><b>19) объекты газоснабжения. (н.р.)</b></p>		
<p>Финансовые особенности/ источники финансирования</p>	<p>Возможны варианты:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нулевое участие бюджета (публичный партнер не вкладывается в финансирование проекта, инвестор реализовывает возврат инвестиционных средств за счет поступлений от осуществления деятельности по проекту)</li> <li>- публичная сторона не использует бюджетные средства, но использует другие формы поддержки (например, государственные гарантии, гранты, налоговые льготы для инвестора в данном проекте, выделение земельных участков, гарантию загрузки объекта и т.д.)</li> <li>- КС предусматривает только плату концедента (например, для обеспечения гарантии возврата инвестиционных средств концессионера) или частичное участие публичной стороны в строительстве /реконструкции объекта</li> <li>- в КС предусмотрено сочетание форм из второго и третьего пункта.</li> </ul>	<p>То же что и в КС</p>	<p>Бюджет (может быть предусмотрена рассрочка или отсрочка платежей)</p>

## Сравнение концессии и аренды для объектов ЖКХ:



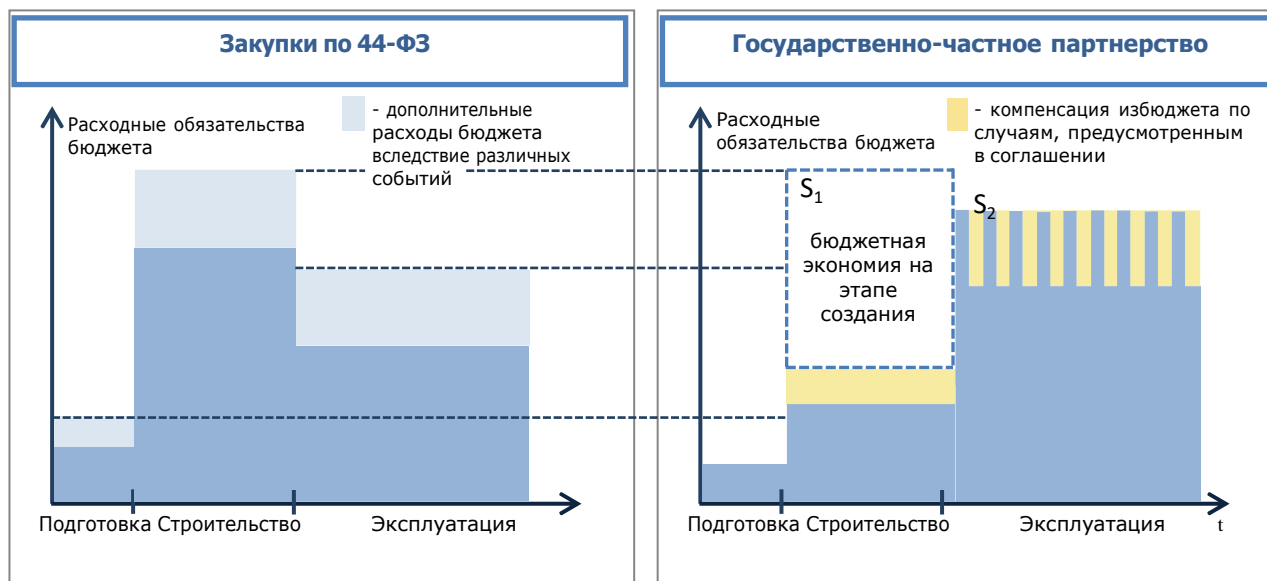
Концессионер, так же как и арендатор имущества, получает права владения и пользования имуществом и обязуется вносить за пользование им определенную плату. Однако концессионер, помимо вышеуказанной обязанности, несет обязанность по созданию или реконструкции самого объекта КС, на который он получает права владения и пользования (**п. 1 ч. 2 ст. 8**), а также обязанность по осуществлению деятельности с использованием этого объекта (**п. 3 ч. 2 ст. 8**).

Этим КС существенно отличается от договора аренды, по условиям которого арендатору всегда передается во временное владение и пользование готовое имущество, а в обязанности арендатора входит лишь его текущий (в случаях, предусмотренных законом или договором - и капитальный) ремонт (**ст. ст. 611, 612, 616 ГК РФ**).

Готового рецепта по выбору той или иной формы нет, всё зависит от возможностей (экономических, организационных и политических) публичной стороны и расстановки приоритетов в текущей ситуации. Целесообразно на самом начальном этапе проанализировать все факторы с учетом особенностей сферы, в которой будет реализован проект. К примеру, в проектах связанных с объектами здравоохранения следует учитывать риск валютных колебаний (так как медицинское оборудование достаточно часто закупается за рубежом), а в проектах связанных с транспортной инфраструктурой (например, создание платных дорог) следует учитывать прогнозы трафика и т.д.

В специализированной литературе приводится<sup>2</sup> таблица позволяющая прогнозировать распределение рисков по расходам бюджетных средств:

### Фактические расходы бюджета и реализация проекта



Если рассматривать весь жизненный цикл принимать во внимание риски увеличения затрат  $S_1$  может быть  $> S_2$

Более детальная оценка эффективности проекта, может быть произведена с помощью **методики оценки эффективности проекта** государственно-частного партнерства, проекта муниципально-частного партнерства и определения их сравнительного преимущества (утверждена Приказом Минэкономразвития России от 30.11.2015 N 894). Данная методика вступила в силу с 1 января 2016 года и позволяет оценить сравнительные преимущества проекта с точки зрения финансовой эффективности и социально-экономического эффекта от реализации проекта.

<sup>2</sup> По материалам центра развития государственно-частного партнерства <http://pprcenter.ru/>

## РАЗДЕЛ II

## КОНЦЕССИОННОЕ СОГЛАШЕНИЕ:

Концессионное соглашение представляет собой юридический документ, соглашение, которое заключают две стороны по результатам конкурсной процедуры определения концессионера (исключение – ЧКИ). Соглашение может содержать элементы различных гражданско-правовых договоров и, в целом, имеет свободную письменную форму, при условии, что соблюдаются положения Федерального закона «О концессионных соглашениях», Гражданского кодекса РФ и других нормативно-правовых актов.

В настоящее время по некоторым объектам КС уже разработаны типовые формы КС которыми можно пользоваться как основой, однако можно, а иногда даже нужно, изменять структуру и формулировки в таких соглашениях. Во-первых, некоторые из них были разработаны до изменений законодательства, во-вторых, именно универсальность концессионного соглашения позволяет прописать все необходимые требования и условия под каждый конкретный проект. Целесообразно использовать такую возможность.

### Список типовых концессионных соглашений, действующий на момент составления методических рекомендаций:

1.	В отношении <b>объектов образования</b> (Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2006 г. N 671)
2.	В отношении <b>объектов трубопроводного транспорта</b> (Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2006 г. N 672)
3.	В отношении <b>объектов по производству, передаче и распределению электрической и тепловой энергии</b> (Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2006 г. N 673)
4.	В отношении <b>аэродромов, зданий и (или) сооружений, предназначенных для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов</b> , а также объектов производственной и инженерной инфраструктур аэропортов (Постановление Правительства РФ от 5 декабря 2006 г. N 739)
5.	В отношении <b>объектов железнодорожного транспорта</b> (Постановление Правительства РФ от 5 декабря 2006 г. N 744)
6.	В отношении <b>морских и речных портов, гидротехнических сооружений портов</b> , объектов производственной и инженерной инфраструктур портов (Постановление Правительства РФ от 5 декабря 2006 г. N 745)
7.	В отношении <b>морских и речных судов, судов смешанного (река-море) плавания, судов, осуществляющих ледокольную проводку, гидрографическую, научно-исследовательскую деятельность, паромных переправ, плавучих и сухих доков</b> (Постановление Правительства РФ от 5 декабря 2006 г. N 746)
8.	В отношении <b>гидротехнических сооружений</b> (Постановление Правительства РФ от 5 декабря 2006 г. N 747)

9. В отношении **систем коммунальной инфраструктуры** и иных объектов коммунального хозяйства, в том числе объектов водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, переработки и утилизации (захоронения) бытовых отходов, объектов, предназначенных для освещения территорий городских и сельских поселений, объектов, предназначенных для благоустройства территорий, а также объектов социально-бытового назначения (Постановление Правительства РФ от 5 декабря 2006 г. N 748)

При этом установлено, что указанное типовое концессионное соглашение не применяется в отношении гидротехнических сооружений, находящихся в составе систем коммунальной инфраструктуры и иных объектов коммунального хозяйства

10. В отношении **метрополитена и другого транспорта общего пользования** (Постановление Правительства РФ от 22 декабря 2006 г. N 791)

11. В отношении **объектов культуры, спорта, организации отдыха граждан и туризма** и иных объектов социально-культурного назначения (Постановление Правительства РФ от 9 февраля 2007 г. N 90)

При этом предусмотрено, что концессионные соглашения в отношении объектов культуры, спорта, организации отдыха граждан и туризма и иных объектов социально-культурного назначения, в состав имущества которых входят объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов РФ, находящиеся в федеральной собственности, собственности субъектов РФ и муниципальной собственности, заключаются с учетом требований законодательства об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ

12. В отношении **объектов здравоохранения**, в том числе объектов, предназначенных для санаторно-курортного лечения (Постановление Правительства РФ от 14 февраля 2009 г. N 138)

**В свою очередь, мы предлагаем следующий примерный список глав, которые могут быть в соглашении:**



**NB!** Данный список не является обязательным или единственно верным, а предлагается как возможный вариант структуры КС, на который можно ориентироваться. Перечисленные далее разделы могут быть перемещены, объединены или наоборот выделены в дополнительные.

### Преамбула

В данной части указывается кто, на основании каких документов (доверенности лиц и решение о заключении КС, приказ и т.д.) заключает КС.

### I. Предмет соглашения

В данном разделе кратко излагается по поводу чего заключено КС.

### II. Объект соглашения и иное имущество

Здесь следует прописать информацию об объекте КС, праве собственности на него и иное имущество в необходимой конфигурации. В случае большого объема информации, конкретные показатели (перечень имущества, техническое состояние и т.д.) могут быть размещены в приложении к КС со ссылкой на это приложение в тексте соглашения. В этом же разделе можно прописать на ком лежит риск случайной гибели или повреждению объекта и иного имущества.



Объект концессионного соглашения	Иное имущество, образующее единое целое с Объектом соглашения и предназначенное для использования по общему назначению для осуществления Концессионером деятельности	Имущество, созданное и (или) приобретенное концессионером с согласия концедента при осуществлении деятельности
<ul style="list-style-type: none"> <li>• право собственности на Объект соглашения принадлежит Концеденту (будет принадлежать с момента завершения создания, если проект с 0 )</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• передается концессионеру вместе с Объектом соглашения, например с целью его модернизации и последующей эксплуатации</li> <li>• право собственности принадлежит концеденту</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• движимое имущество может быть как в собственности Концедента, так и остаться в собственности концессионера</li> <li>• недвижимое имущество - только в собственности концедента</li> </ul>

### III. Срок действия соглашения

Минимальные и максимальные ограничения срока соглашения в законодательстве не установлены, определяется исходя из финансовой модели.

Срок соглашения может быть продлен, но не более чем на пять лет, по соглашению сторон и по согласованию с контролирующими органами в соответствии с действующим Законодательством.

Срок действия соглашения может быть продлен в случаях, установленных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.04.2014 № 368 «Об утверждении Правил предоставления антимонопольным органом согласия на изменение условий концессионного соглашения».

### IV. Этап создания (если предусмотрен)

В данном разделе необходимо прописать права и обязанности сторон на этапе создания объекта КС, а так же порядок взаимодействия концедента и концессионера (например согласование сметной и проектной документации, внесение в неё изменений и т.д.). Может быть важно будет прописать, что будет считаться завершением создания, например: ввод объекта в эксплуатацию, приемка объекта КС концедентом или регистрация прав собственности/прав владения и пользования созданным объектом или совокупность этих событий.

Условия предоставления земельных участков и водных объектов могут быть, как прописаны в данном разделе, так и выделены в отдельный.

### V. Этап эксплуатации

В данном разделе следует указать права и обязанности сторон. Помимо условий эксплуатации с параметрами деятельности и качеством, и количеством оказываемых услуг, плановых результатов и т.д. необходимо прописать условия по модернизации и поддержанию собственности в надлежащем состоянии, техническому обслуживанию. Особенно это важно на завершающих этапах проекта перед передачей объекта концеденту, так как ближе к завершению эксплуатации инвестор по понятным причинам меньше склонен вкладываться в модернизацию. Сроки модернизации могут быть указаны в периодах (каждые 5 лет, например) так и с помощью графика с указанием конкретных дат, при этом такой график модернизации может быть оформлен приложением к КС (**ч. 9 ст. 3**).

### VI. Финансовые условия

В данном разделе прописывается обязанности инвестора по вложению инвестиций (объем, график вложений и т.д.), а так же условия по плате концедента и (или) концессионной плате (подробнее про плату см. раздел II второй главы «принятие решения о

заключении КС и разработка документации»). Финансовая модель проекта может быть оформлена дополнительным приложением к КС.

Рекомендуется установить в КС предельный размер расходов и финансовых обязательств концедента.

## VII. Обеспечение исполнения обязательств Концессионера

Подробнее про банковскую гарантию и другие способы обеспечения см. во II разделе второй главы «принятие решения о заключении КС и разработка документации».

## VIII. Прекращение и изменение Концессионного соглашения (тут же условия при досрочном расторжении)

Концессионное соглашение – это долгосрочные отношения, очевидно, что изменения обстоятельств и взаимоотношений партнеров возможны, поэтому очень важно максимально обеспечить интересы обеих сторон при любых обстоятельствах. Помимо прекращения концессионного соглашения в связи с истечением срока, возможно досрочное расторжение.

Закон предусматривает три случая досрочного расторжения:

- по соглашению сторон;
- на основании вступившего в законную силу решения суда;
- на основании решения концедента, в случае, если неисполнение или ненадлежащее исполнение концессионером своих обязательств по соглашению повлекло за собой причинение вреда жизни и (или) здоровью людей.



Обязательно нужно прописать основания для возникновения данных случаев и размер (по возможности и порядок) возмещения убытков концессионера и (или) концедента в зависимости от того, прекращено ли КС по соглашению сторон, в одностороннем порядке, по решению суда по вине концедента или по вине концессионера.

В идеальной ситуации каждая из сторон должна ясно понимать на какие условия она соглашается, и все возникающие вопросы должны быть урегулированы на основе партнерских отношений до начала судебных разбирательств. Однако, если дело все же дойдет до суда, следует внимательно отнестись к тому чтобы интересы Волгоградской области не были под угрозой.

Основанием для изменения условий соглашения является существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении соглашения. Изменения в соглашение вносятся по соглашению сторон (необходимо прописать порядок внесения таких изменений) или по требованию одной из сторон, по решению суда по основаниям, предусмотренным ГК РФ.

Существенные условия так же могут быть изменены по требованию концессионера в следующих случаях (**ч. 3.4 ст. 13**):

- реализация КС стала невозможной в установленные сроки в результате возникновения обстоятельств непреодолимой силы;
- в случаях существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении КС;
- в случае если вступившими в законную силу решениями суда или федерального антимонопольного органа установлена невозможность исполнения

концессионером или концедентом установленных КС обязательств вследствие решений, действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления и (или) их должностных лиц.

#### **IX. Контроль концедента**

Концедент вправе осуществлять совокупность мероприятий по сбору, консолидации, анализу и проверке качественных и (или) количественных параметров объекта соглашения и иного имущества концедента, а также отчетности Концессионера. Концедент осуществляет контроль на всех стадиях исполнения КС в целях выявления и предотвращения нарушений условий соглашения частным партнером.

В данном разделе необходимо прописать порядок осуществления такого контроля, и, если заранее известно, то и критерии контроля, а так же результат такого контроля (акт/предписание и т.д.). В КС должен быть прописан предмет контроля.

Публичный партнер вправе привлекать сторонних контрольных лиц, в качестве которых могут выступать организации и/или независимые эксперты

Представители публичного партнера и иные контролирующие лица не вправе вмешиваться в осуществление хозяйственной деятельности частного партнера, не связанной с реализацией соглашения.

**С 1 января 2017 года вступят в силу положения о мониторинге заключения и реализации заключенных концессионных соглашений уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (н.р. ч.6 ст.4):**

— **соблюдение сторонами концессионного соглашения взятых на себя обязательств по достижению целевых показателей, содержащихся в концессионном соглашении, и сроки их реализации;**

— **объем привлекаемых инвестиций**

— **иные существенные условия концессионного соглашения.**

**Порядок проведения указанного мониторинга будет утвержден Правительством Российской Федерации.**

#### **X. Ответственность сторон**

В данном разделе прописываются последствия неисполнения сторонами своих обязательств по КС.

#### **XI. Обстоятельства непреодолимой силы и особые обстоятельства**

Здесь следует прописать порядок действия сторон в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы или особых обстоятельств. Важно указать конкретные обстоятельства, которые стороны признают особыми/непреодолимыми, либо сделать ссылку на соответствующую норму ГК РФ.

Перечень особых обстоятельств зависит от конкретной сферы концессионного соглашения, примером общих особых обстоятельств могут быть проблемы с земельным участком (выявление в отношении земельного участка, обстоятельств препятствующих осуществлению деятельности предусмотренной КС о которых стороны до даты заключения соглашения не знали, например обнаружение археологических объектов, опасных веществ, геологические факторы), а так же веерные отключения электроэнергии, акции протеста населения и другие неблагоприятные события, происходящие не по вине одной из сторон.

## **XII. Порядок разрешения споров**

На наш взгляд целесообразно конкретизировать, что это будет именно Арбитражный суд Волгоградской области (так как в ином случае, если концессионер будет из другого субъекта РФ, то возможно рассмотрение по подсудности в другом Арбитражном суде). В случае КС не стоит пользоваться инструментом Третьейших судов.

## **XIII. Приложения**

В данном разделе необходимо списком указать все приложения к КС.

## **XIX. Адреса и банковские реквизиты Сторон**

**Дополнительно могут быть выделены разделы:** представители сторон, термины и определения, изменение законодательства, права на результаты интеллектуальной деятельности, конфиденциальность, уведомления и заявления и другие.

Для того чтобы учесть все особенности конкретного соглашения, а так же отраслевую специфику, условия КС должны быть прописаны максимально полно и однозначно. При этом эти условия могут быть оформлены приложениями к основному тексту концессионного соглашения, являясь его неотъемлемой частью.

Так, например, приложениями могут быть оформлены: состав и технико-экономические показатели объекта КС, график подготовки проектной документации, требования к проектированию, требования к реконструкции и/или строительству объекта, требования к эксплуатации объекта, порядок расчета дополнительных расходов/возмещения при досрочном расторжения/ неустойки и т.д., форма договора аренды земельного участка, формы иных необходимых документов (банковской гарантии, акта приема-передачи имущества, акта проверки и т.д.).

## РАЗДЕЛ III

## ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОНЦЕССИОНЕРА И КОНЦЕДЕНТА ПО КОАП РФ И ФЗ «О ЗАЩИТЕ КОНКУРЕНЦИИ»

**Статья 17.1 Федерального Закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»** регулирует особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества.

По смыслу данной статьи КС, которое предусматривает, что имущество, находящееся в государственной собственности на праве хозяйственного ведения либо в оперативном управлении государственным или муниципальным унитарным предприятием, во владение и пользование концессионеру может быть передано только по результатам проведения конкурса с соблюдением всех установленных законодательством процедур, за исключением процедуры заключения КС по частно-коммерческой инициативе (процедуры прописаны в ФЗ «О концессионных соглашениях»).

Нарушение данной статьи влечет административную ответственность.



В **ст. 7.32.4 КоАП РФ** предусмотрена ответственность за нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, порядка заключения договоров по результатам проведения таких торгов.

Данная статья предусматривает 10 составов правонарушений (выбор несоответствующей формы торгов, неразмещение обязательной информации, размещение недостоверной информации, нарушение порядка допуска или определения победителя и т.д.).

В зависимости от состава, предусмотрен штраф на должностное лицо от 20 до 50 тысяч рублей, на юридическое лицо от 20 до 300 тысяч рублей.

Согласно ст. 2.4 КоАП РФ лица, осуществляющие функции по организации и проведению обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, в том числе члены конкурсной комиссии, аукционной комиссии, совершившие административные правонарушения, предусмотренные статьей 7.32.4 КоАП РФ, несут административную ответственность как должностные лица.

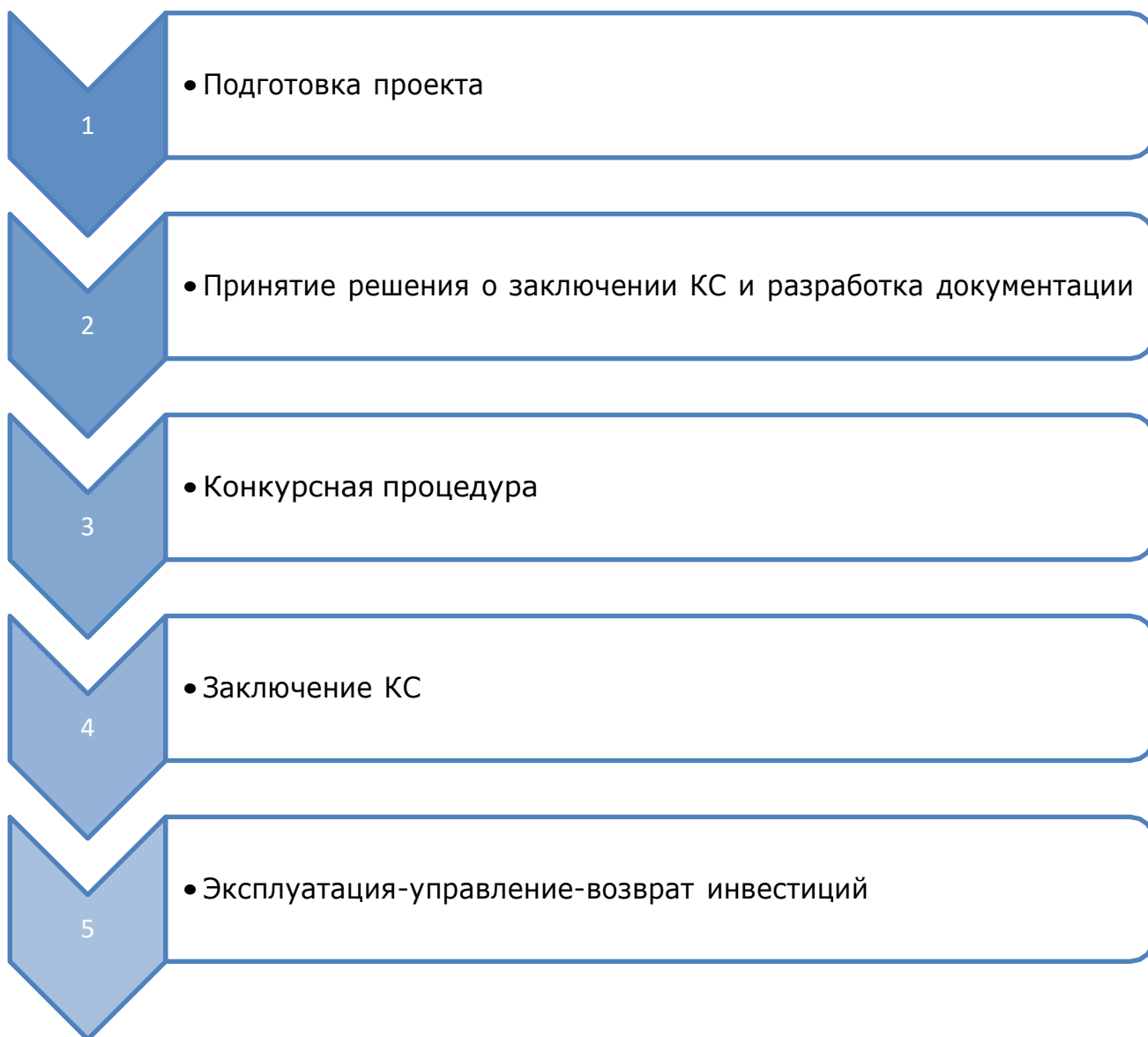


Согласно статье 4.5 КоАП РФ срок давности привлечения к административной ответственности по ст. 7.32.4 КоАП РФ один год со дня совершения административного правонарушения.

## ГЛАВА ВТОРАЯ

---

Работа над заключением КС условно может быть разделена на четыре больших этапа работы до подписания КС и этап непосредственно работы по КС после подписания:



## РАЗДЕЛ I

## ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА



Срок подготовки проекта – до начала конкурсных процедур.

Именно на концедента, в конечном счете, ложится основная доля работы по проекту. Степень успешности проекта во многом зависит от данного этапа. Чем больше времени будет уделено качественной подготовке проекта, тем проще и безопаснее с ним будет работать в дальнейшем. Необходимо заранее продумать концепцию и структуру проекта, желаемые характеристики объекта, постараться спрогнозировать и учесть все возможные изменения обстоятельств. Процедуры проведения конкурса на заключение КС и работа по КС в дальнейшем достаточно негибкие, поэтому необходимо заранее продумать основные технико-экономические показатели и финансовые обязательства, поскольку поменять в дальнейшем некоторые положения уже будет проблематично либо невозможно. Чем лучше будет проработан проект на подготовительной стадии, тем меньше времени будет затрачено на переговоры в последующем и тем меньше компромиссных решений нужно будет принять в условиях сжатых сроков конкурсной процедуры и заключения КС.

**NB!** На этом этапе возможны обсуждения возможности проекта с потенциальными инвесторами или поиск таких инвесторов.

**Информационная прозрачность** имеет первостепенное значение для проектов по ГЧП, и концессии в частности. Как неоднократно было отмечено в специализированной литературе, решающим фактором помимо выгодных условий для инвестора является открытость и информативность системы. Этого можно добиться путем:

- размещения в открытом доступе долгосрочных планов субъекта, для того чтобы инвесторы заинтересованные в определенной сфере (здравоохранение, социальная сфера, спорт и т.д.) видели что регион в ближайший период заинтересован в развитии именно этого направления;
- размещение перечня объектов, по которым возможен диалог и поиск обоюдно выгодного решения. Инвестору должны быть понятны логистика реализации проекта на всех стадиях, возможность официального канала для общения по поводу перспектив проекта, а так же на всех процедурных стадиях заключения соглашения.

Кроме того, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления в соответствии со своими полномочиями каждый год до 1 февраля текущего календарного года обязаны утверждать перечень объектов, в отношении которых планируется заключение концессионных соглашений.

Указанный перечень после его утверждения подлежит размещению федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, а также на официальном сайте концедента в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (ч. 3 ст. 4).

**Что нужно сделать, чтобы приступить к проекту:**

После того как сформировано понимание о том, что объект должен быть реализован в форме концессионного соглашения необходимо параллельно работать над следующими задачами:



**1. Информационное сопровождение** - это важная задача при реализации проекта, особенно степень его открытости и понятности для населения. Многие проекты ГЧП на разных стадиях реализации пострадали от недостаточной открытости органов власти, что позволило СМИ создавать социальную напряженность вокруг полезных для региона проектов. Так как ГЧП и концессия достаточно новые и сложные для понимания инструменты, немаловажна работа по разъяснению и предоставлению всей открытой информации в свободном, легко обнаруживаемом доступе, чтобы избежать мифов о «передаче госсобственности в частные руки», «бесконтрольное повышение тарифов будущими собственниками» и т.д. Необходимо активно освещать суть ГЧП соглашений и концессии, разъясняя, что с их помощью будут реализованы проекты, на которые у области нет средств, а главное - какой именно предполагается конечный социальный и экономический эффект каждого проекта.



**2. Формирование объекта КС:** к моменту начала конкурсных процедур должны быть определены состав и описание, в том числе технико-экономические показатели, объекта соглашения. Основные сведения, которые будут получены на этом этапе, непосредственно будут использованы в дальнейшем в конкурсной документации и концессионном соглашении. Проработка данного этапа зависит от объекта КС, так для объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем должна быть проведена более основательная работа (см. подробнее раздел II третьей главы).

**Необходимые мероприятия:**

- анализ правоустанавливающих документов на объект, если объект бесхозный то получение свидетельства о регистрации права собственности, права хозяйственного ведения (если имущество в хоз. ведении), постановка на кадастровый учет (получение кадастрового паспорта);
- техническая инвентаризация объектов недвижимости;
- формирование списка возможного «иного имущества»;
- формирование земельных участков под объектами КС;
- \*составление проектно-сметной документации создания или модернизации (реконструкции) объектов<sup>3</sup>.

**Формирование объекта КС:****1. Регистрация прав на объект КС и иное имущество:**

Объект КС, подлежащий реконструкции и/или модернизации, должен находиться в собственности концедента на момент заключения КС (либо принадлежать ГУП или МУП на праве хозяйственного ведения, либо принадлежать ГБУ на

**ВАЖНО!** Объект, передаваемый по КС должен быть свободен от прав третьих лиц! (в противном случае это основания для признания КС недействительным).

<sup>3</sup> Может быть предусмотрено как одна из обязанностей концессионера после заключения КС.



праве оперативного управления в случае если объектом КС являются автомобильные дороги и т.д. или объекты по теплоснабжению, централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения и отдельным объектам таких систем).

Допускается заключение в отношении нескольких объектов концессионных соглашений (комплекс недвижимого имущества или недвижимого и связанного с ним движимого имущества), при условии, что это не приведет к недопущению, ограничению, устранению конкуренции (ч. 5 ст. 4).

**Исключение составляют объекты по теплоснабжению, централизованным системам горячего водоснабжения и (или) водоотведения, отдельным объектам таких систем (н.р. ч. 21 ст. 39):**

**Не допускается заключение КС одновременно в отношении нескольких видов объектов коммунальной инфраструктуры, а так же заключение КС в отношении такого имущества и других объектов КС, предусмотренных н.р. ст. 4.**

По условиям КС может предусматриваться предоставление концедентом концессионеру во владение и пользование имущества, образующего единое целое с объектом КС и (или) предназначенного для использования в целях создания условий осуществления концессионером деятельности, предусмотренной КС (далее - **иное имущество**).

**ВАЖНО!** Изменение целевого назначения реконструируемого объекта КС не допускается (ч. 5 ст. 3)

В дальнейшем права владения и пользования концессионера недвижимым имуществом, входящим в состав объекта КС и иного имущества, подлежат государственной регистрации в качестве обременения права собственности концедента.

Государственная регистрация прав владения и пользования концессионера таким недвижимым имуществом может осуществляться одновременно с государственной регистрацией права собственности концедента на такое недвижимое имущество.



Срок подачи документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на созданный объект КС, не может превышать один месяц с даты ввода данного объекта в эксплуатацию. Ответственность концессионера за нарушение этого срока определяется КС (ч. 15 ст. 3).

## **2. Формируется состав и описание такого имущества, цели и срок его использования (эксплуатации):**

Должен быть сформирован перечень имущества составляющего объект КС, проведена инвентаризация и, в некоторых случаях<sup>4</sup>, обязательно техническое обследование.

**NB!** Учтена возможность дальнейшего учета бесхозяйных объектов по теплоснабжению, централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения и отдельным объектам таких систем (на стадии исполнения концессионного соглашения)(ч. 4, 5 ст. 37) (н.р. ч. 5, 6 ст. 51). См. подробнее раздел II третьей главы.

## **3. формирование земельного участка:**

В случае если объекты концессии прочно связаны с земельным участком, на котором расположены, то, одновременно с передачей объекта по концессионному соглашению, у

<sup>4</sup> См. подробнее раздел II третьей главы.

концессионера возникают права и на земельные участки, необходимые для создания, и (или) реконструкции объекта КС, и (или) для осуществления деятельности, предусмотренной КС.

Земельные участки, на которых расположен объект концессионного соглашения и необходимые для осуществления концессионером деятельности, должны быть поставлены на кадастровый учет. Если земельный участок, необходимый для концессионного соглашения, ещё не образован, то в решении о заключении КС должно быть поручение уполномоченному органу образовать земельный участок в установленном законодательством порядке. Только надлежащим образом оформленный земельный участок может быть передан концессионеру в аренду.

Земельный участок концессионеру может быть предоставлен в следующих случаях (**ч. 1 ст. 11**):

- земельный участок предоставляется для осуществления деятельности, предусмотренной КС;
- предоставляется земельный участок, на котором располагается объект КС.

Такие земельные участки предоставляются концессионеру в аренду (субаренду) или на ином законном основании в соответствии с земельным (ст. 11 Земельного кодекса РФ), лесным, водным законодательством, законодательством Российской Федерации о недрах на срок, который устанавливается концессионным соглашением в соответствии со специальным законодательством (земельным, лесным, водным, о недрах) и **не может превышать срок действия КС**.

Условие о порядке предоставления концессионеру земельных участков, предназначенных для осуществления деятельности, предусмотренной КС, срок заключения с концессионером договоров аренды этих земельных участков **и размер арендной платы (н.р.), является существенным условием КС**, которое должно быть в нем прописано и согласовано (**см. п. 5 ч. 1 ст. 10**).

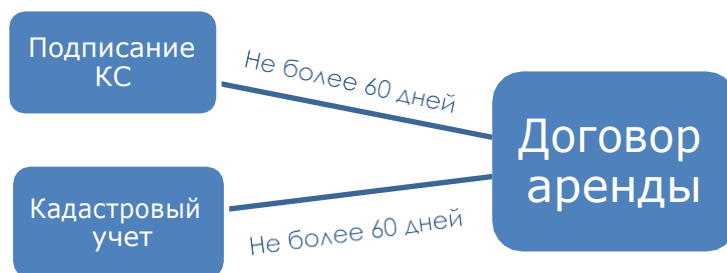
Законом Волгоградской области № 85-ОД<sup>5</sup> определено предоставление земельных участков юридическим лицам в аренду без проведения торгов по критериям которым соответствуют следующие объекты:

- социально-культурного назначения
- коммунально-бытового назначения
- масштабные инвестиционные проекты



Договор аренды (субаренды) земельного участка должен быть заключен с концессионером не позднее чем через шестьдесят рабочих дней со дня подписания КС, если иные сроки не установлены конкурсной документацией или КС (для КС в отношении автодорог и т.д. (**ст. 38**) ~~(н.р. ст. 54)~~).

Договор аренды (субаренды) земельного участка, должен быть заключен с концессионером не позднее чем через шестьдесят рабочих дней после проведения государственного кадастрового учета земельного участка.



<sup>5</sup> Закон Волгоградской области от 30.06.2015 N 85-ОД "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов"

Договор аренды земельного участка, заключенный на период действия концессионного соглашения, подлежит регистрации, также как и право собственности на земельный участок. (ст. 26 Земельного кодекса РФ).

Концессионер не вправе передавать свои права по договору аренды (субаренды) земельного участка другим лицам и сдавать земельный участок в субаренду, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка (**ч. 2 ст. 11**).

#### 4. формирование водного объекта:

Водный объект предоставляется концессионеру, в случае если КС предусмотрена деятельность по строительству причалов, судоподъемных и судоремонтных сооружений, стационарных и (или) плавучих платформ и искусственных островов, гидротехнических сооружений, мостов, путепроводов и подобных сооружений, подводных и подземных переходов, трубопроводов, подводных линий связи, других линейных объектов, подводных коммуникаций, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов (**ст. 11**).

Водный объект может быть предоставлен концессионеру в случае:

- если водный объект необходим для создания и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения;
- если водный объект необходим для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением.

#### Водные объекты могут быть предоставлены концессионеру в соответствии с водным законодательством (ст. 11 ВК РФ):

##### по договору водопользования

По договору водопользования одна сторона - исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления обязуется предоставить другой стороне - водопользователю водный объект или его часть в пользование за плату.

К договору водопользования применяются положения об аренде, предусмотренные ГК РФ, если иное не установлено ВК РФ и не противоречит существу договора водопользования.

На основании договоров водопользования водные объекты, находящиеся в федеральной собственности, собственности субъектов РФ, собственности муниципальных образований, предоставляются в пользование для:

- забора (изъятия) водных ресурсов из поверхностных водных объектов;
- использования акватории водных объектов, в том числе для рекреационных целей;
- использования водных объектов без забора (изъятия) водных ресурсов для целей производства электрической энергии.

##### на основании решения о предоставлении водного объекта в пользование

По данному основанию водные объекты предоставляются в пользование для:

- обеспечения обороны страны и безопасности государства;
- сброса сточных вод и (или) дренажных вод;
- строительства причалов, судоподъемных и судоремонтных сооружений;
- создания стационарных и (или) плавучих платформ, искусственных островов на землях, покрытых поверхностными водами;
- строительства гидротехнических сооружений, мостов, а также подводных и подземных переходов, трубопроводов, подводных линий связи, других линейных объектов, если такое строительство связано с изменением дна и берегов водных объектов;
- разведки и добычи полезных ископаемых;
- проведения дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов;
- подъема затонувших судов;
- сплава древесины в плотках и с применением кошелей;
- забора (изъятия) водных ресурсов для орошения земель сельскохозяйственного назначения (в том числе лугов и пастбищ);
- организованного отдыха детей, а также организованного отдыха ветеранов, граждан пожилого возраста, инвалидов.

В целях создания и (или) реконструкции объекта КС, либо для осуществления деятельности, предусмотренной КС, допустимы оба варианта предоставления водного объекта, хотя наиболее очевидное предоставление водного объекта на основании решения о предоставлении водного объекта в пользование.

**Прекращение КС является основанием для прекращения предоставленных концессионеру прав в отношении земельного участка, лесного участка, водного объекта, участка недр (ч. 3 ст. 11).**

## РАЗДЕЛ II

## ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О ЗАКЛЮЧЕНИИ КС И РАЗРАБОТКА ДОКУМЕНТАЦИИ



**Орган государственной власти субъекта РФ<sup>6</sup>** должен вынести **решение** о заключении концессионного соглашения (либо орган местного самоуправления – для объектов, права собственности на которые принадлежат муниципальному образованию). Такое решение, как правило, оформляется постановлением.

Требования к содержанию решения установлены **п. 2, 2.1., 2.3., 2.4. ст. 22** Федерального Закона «О концессионных соглашениях». **Для объектов по теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению и отдельных объектов таких систем решение должно содержать дополнительные условия установленные н.р. ст. 45.**

На основании этого решения Концедент выносит приказы о форме конкурса, о конкурсной комиссии и об утверждении конкурсной документации.

В самом общем виде такое решение должно содержать (подробнее см. **ст. 22**):

- 1) условия концессионного соглашения;
- 2) критерии конкурса и параметры критериев конкурса;
- 3) вид конкурса (открытый конкурс или закрытый конкурс);
- 4) перечень лиц, которым направляются приглашения принять участие в конкурсе, - в случае проведения закрытого конкурса;
- 5) срок опубликования сообщения
- 6) орган, уполномоченный концедентом на:
  - а) утверждение конкурсной документации, внесение изменений в конкурсную документацию, за исключением устанавливаемых в соответствии с решением о заключении концессионного соглашения положений конкурсной документации;
  - б) создание конкурсной комиссии по проведению конкурса (далее - конкурсная комиссия), утверждение персонального состава конкурсной комиссии.

**NB!** Установлены дополнительные требования к содержанию решения в случае КС по объектам теплоснабжения, централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельным объектам таких систем и автодорогам (см. подробнее раздел I и раздел II третьей главы).

**NB!** Обратите внимание, что в связи с долгосрочным характером отношений по КС бюджетным законодательством предусмотрена возможность финансовой поддержки проекта в течении всего срока КС, даже тогда когда он превышает сроки бюджетного планирования (Ст.78.1 БК). См. подробнее об этом ниже в параграфе о бюджетных субсидиях (стр. 30).

#### Условия концессионного соглашения:

Список условий КС подробно прописан в **ст. 10**. КС должно в обязательном порядке содержать существенные условия (**ч. 1 - 1.3 ст. 10**) ~~(н.р. ч. 1 – 1.1 ст. 10)~~, а так же иные не противоречащие законодательству условия (**ч. 2. ст. 10**).

**NB!** Есть исключение, устанавливающее дополнительные требования к условиям по объектам теплоснабжения, централизованным системам горячего водоснабжения,

<sup>6</sup> Волгоградская областная Дума, Губернатор Волгоградской области, Администрация Волгоградской области, иные органы исполнительной власти Волгоградской области (Закон Волгоградской области от 06.12.1999 N 335-ОД "О порядке управления и распоряжения государственной собственностью Волгоградской области")

холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельным объектам таких систем (см. подробнее раздел II третьей главы).

### ПОДРОБНЕЕ ПРО НЕКОТОРЫЕ ИЗ УСЛОВИЙ:

#### ➤ способы обеспечения исполнения концессионером обязательств по КС:

Одним из существенных условий КС является обеспечение исполнения концессионером обязательств по КС. В КС должны быть указаны вид, размер предоставляемого обеспечения и срок, на который оно предоставляется. Закон предусматривает три вида обеспечения:

- предоставление безотзывной банковской гарантии;
- передача концессионером концеденту в залог прав концессионера по договору банковского вклада (депозита);
- осуществление страхования риска ответственности концессионера за нарушение обязательств по концессионному соглашению.

**NB!** Если в конкурсной документации указан конкретный способ обеспечения, то на стадии заключения КС концедент не имеет права принять другой способ обеспечения.

Если в качестве способа обеспечения указана **банковская гарантия (БГ)**:

По банковской гарантии нет утвержденной формы, то есть условия БГ можно прописывать исходя из потребностей конкретного соглашения. Выдаваемые БГ, должны соответствовать требованиям действующего Законодательства. В том числе:

— Постановление Правительства РФ от 15.06.2009 № 495 "Об установлении требований к концессионеру в отношении банков, предоставляющих безотзывные банковские гарантии, банков, в которых может быть открыт банковский вклад (депозит) концессионера, права по которому могут передаваться концессионером концеденту в залог, и в отношении страховых организаций, с которыми концессионер может заключить договор страхования риска ответственности за нарушение обязательств по концессионному соглашению".

— Постановлением Правительства РФ от 19.12.2013 N 1188 установлены требования к банковской гарантии, предоставляемой в случае, если объектом концессионного соглашения являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем.

#### **Важно обратить внимание:**

- на размер, на срок действия (обязательно конкретная дата, иначе БГ может быть признана недействительной);
- на условия предъявления (не должно быть прописано условие предоставления концедентом решения суда и другие подобные условия);
- банковские гарантии, должны быть безотзывными и непрерывными на весь срок действия соответствующей БГ.



**БГ должны быть выданы лицом, которое должно на момент выдачи БГ удовлетворять следующим требованиям:**

- являться российской кредитной организацией и иметь генеральную лицензию Центрального Банка России на осуществление банковских операций или соответствующую лицензию, выданную уполномоченными органами иностранных государств;

- период его деятельности должен составлять не менее 3 (трех) лет с даты государственной регистрации;
- иметь рейтинг долгосрочной кредитоспособности по обязательствам в валюте Российской Федерации или в иностранной валюте одного из международных рейтинговых агентств, аккредитованных в порядке, установленном Законодательством, равный или не более чем на 2 пункта ниже суверенного рейтинга Российской Федерации по обязательствам в валюте Российской Федерации или иностранной валюте.

Если в качестве способа обеспечения указан договор страхования риска ответственности концессионера за нарушение обязательств по концессионному соглашению, то из сложившейся судебной практики важно получить не только сам договор страхования, но и подтверждение его оплаты.

#### ➤ **Про концессионную плату:**

**Концессионная плата** - это плата, которую Концессионер вносит концеденту в период использования (эксплуатации) объекта КС. Концессионная плата может

Все условия по концессионной плате: её размер, форма, сроки и порядок выплаты обязательно должны быть прописаны в конкурсной документации и КС (п. 13 ч. 1 ст. 23).

устанавливаться как на весь срок КС, так и на отдельные его периоды (**ч. 1 ст. 7**). Концессионная плата не обязательно может быть в форме платежей, это так же может быть доля продукции или доходов от эксплуатации объекта или часть имущества (**ч. 2 ст. 7**).

В отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем концессионная плата не должна превышать расходы концедента на уплату обязательных платежей связанных с правом владения объекта КС (**ч. 1.1 ст. 7**)» (**н.п. ч. 1 ст. 41**).

#### **Размер концессионной платы:**

Действующим законодательством предусмотрено право, а не обязанность установления концессионной платы по соглашению. Это значит, что концессионная плата может быть равна нулю. Однако это условие так же должно быть прописано. Будет ошибкой просто не указывать концессионную плату.

#### ➤ **Про плату концедента и иное участие концедента:**

##### **Концедент вправе (ч. 13 ст. 3):**

- принимать на себя часть расходов на создание и (или) реконструкцию объекта КС, использование (эксплуатацию) объекта КС (плата Концедента);
- предоставлять

Размер и порядок выплаты платы концедента или предоставления государственных или муниципальных гарантий должны быть указаны:

- в решении о заключении КС;
- в конкурсной документации;
- в КС.

концессионеру государственные или муниципальные гарантии в соответствии с бюджетным законодательством РФ.

На практике сложились и другие способы участия концедента, например гарантирование концедентом минимального уровня загрузки (доходности) объекта КС; а так же компенсация недополученного дохода концессионера.

Плату концедента так же можно рассматривать как вознаграждение за работы, услуги, выполняемые Концессионером на объекте КС (ремонт, техническое обслуживание объекта). Предполагается, что плата концедента необходима для сложных с точки зрения возврата инвестиций социально значимых проектов.

При этом, Бюджетный кодекс РФ предполагает два вида бюджетных ассигнований в рамках Концессионного соглашения (**ст. 69 БК РФ**):

#### Бюджетные субсидии (ст. 78 БК РФ)

Предоставляются на безвозмездной и безвозвратной основе в целях возмещения недополученных доходов и (или) финансового обеспечения (возмещения) затрат в связи с производством (реализацией) товаров (за исключением подакцизных товаров, кроме автомобилей легковых и мотоциклов, винодельческих продуктов, произведенных из выращенного на территории Российской Федерации винограда), выполнением работ, оказанием услуг.

#### Бюджетные инвестиции (ст. 79 БК РФ)

В бюджетах бюджетной системы Российской Федерации, в том числе в рамках государственных (муниципальных) программ, могут предусматриваться бюджетные ассигнования на осуществление бюджетных инвестиций в форме капитальных вложений в объекты государственной (муниципальной) собственности в соответствии с решениями Правительства Российской Федерации, высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, местной администрации муниципального образования.

Бюджетные инвестиции в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности могут осуществляться в соответствии с КС (ч. 5 ст. 79 БК РФ).



Таким образом, бюджетные ассигнования предоставляются концессионеру, целях возмещения недополученных доходов, а бюджетные инвестиции осуществляются в объект строительства государственной (муниципальной) собственности. Таким образом, Плата концедента может быть как бюджетной инвестицией, так и бюджетной субсидией в зависимости от стадии проекта, на которой участвуют бюджетные средства.



**Как правило, Плата Концедента – предоставляется в форме бюджетных субсидий.**

**NB!** Заключение КС от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования **на срок, превышающий срок действия утвержденных лимитов бюджетных обязательств**, осуществляется в случаях, предусмотренных соответственно решениями Правительства Российской Федерации, высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, местной администрации, принимаемыми в порядке, определяемом соответственно Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, местной администрацией (**п. 6 ст. 78 БК РФ**).

В Волгоградской области данный вопрос регулирует **Постановление Правительства Волгоградской обл. от 07.05.2014 № 243-п** «Об утверждении Правил принятия решений о заключении государственных контрактов на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг для обеспечения государственных нужд Волгоградской области и концессионных соглашений, концедентом по которым выступает Волгоградская область, на срок, превышающий срок действия утвержденных лимитов бюджетных обязательств».



В соответствии с данным постановлением, КС, концедентом по которым выступает Волгоградская область, могут заключаться на срок, превышающий срок действия утвержденных лимитов бюджетных обязательств, на основании решений Администрации



Волгоградской области о заключении КС, принимаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, в пределах средств, предусмотренных нормативными правовыми актами администрации Волгоградской области либо решениями главных распорядителей средств областного бюджета о подготовке и реализации бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной собственности Волгоградской области, принимаемыми в соответствии со ст. 79 Бюджетного кодекса РФ, на срок, предусмотренный указанными актами и решениями (**п. 3 Правил**).

КС, концедентом по которым выступает Волгоградская область, могут быть заключены на срок превышающий срок действия утвержденных получателю средств областного бюджета лимитов бюджетных обязательств, на основании решений администрации Волгоградской области о заключении КС, принимаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, в рамках государственных программ Волгоградской области на срок и в пределах средств, которые предусмотрены соответствующими мероприятиями указанных программ.

В случае если предполагаемый срок действия КС, заключаемого в рамках государственной программы Волгоградской области в соответствии с настоящим пунктом, превышает срок реализации указанной программы, такое КС может быть заключено на основании решения администрации Волгоградской области о заключении КС, принимаемого в соответствии с законодательством Российской Федерации о концессионных соглашениях, проект которого согласован в установленном порядке с комитетом финансов Волгоградской области и комитетом экономики Волгоградской области (**п. 6 Правил**).

**Таким образом, в случае если КС предполагает вложение бюджетных средств в объект концессионного соглашения, то размер средств должен быть указан в решении о заключении КС, при этом проект такого решения должен быть согласован в установленном порядке с комитетом финансов Волгоградской области.**

**Размер и порядок Платы Концедента** устанавливаются исходя из финансовой модели проекта.

— расходы концедента на создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения, размер платы концедента по концессионному соглашению могут быть снижены в случае снижения сметной стоимости объекта концессионного соглашения по предложению лица, с которым принято решение заключить концессионное соглашение (**п.1 ч. 3.1. ст. 13**)

— размер платы концедента может быть увеличен в целях обеспечения гарантии прав концессионера (**ст. 20**)

Концедент так же вправе предоставлять концессионеру государственные или муниципальные гарантии в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации.

**Государственная или муниципальная гарантия** - вид долгового обязательства, в силу которого соответственно Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование (гарант) обязаны при наступлении предусмотренного в гарантии события (гарантийного случая) уплатить лицу, в пользу которого предоставлена гарантия (бенефициару), по его письменному требованию определенную в обязательстве денежную сумму за счет средств соответствующего бюджета в соответствии с условиями даваемого гарантом обязательства отвечать за исполнение третьим лицом (принципалом) его обязательств перед бенефициаром (**ст. 6 БК РФ**).

Требования к государственным и муниципальным гарантиям перечислены в **ст. 115-117 БК РФ**.

Следует учитывать также **Постановление Правительства РФ от 14.12.2010 № 1017 «О порядке предоставления государственных гарантий Российской Федерации по кредитам либо облигационным займам, привлекаемым юридическими лицами, отобранными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, на осуществление инвестиционных проектов»**, которым утверждены Правила предоставления государственных гарантий.

Помимо прочего, данными правилами установлено, что общий объем (доля) государственной поддержки, оказываемой Российской Федерацией и (или) субъектами Российской Федерации принципалу по осуществляемому (финансируемому) им инвестиционному проекту не должен превышать 75 % стоимости инвестиционного проекта, осуществляемого (финансируемого) этим принципалом.

#### ➤ **Срок действия концессионного соглашения:**

Срок действия КС – существенное условие КС и должен быть прописан в решении о заключении КС.

Минимальный и максимальные сроки не установлены. Срок определяется в КС с учетом срока создания и (или) реконструкции объекта КС, объема инвестиций в создание и (или) реконструкцию объекта КС, срока окупаемости таких инвестиций, срока получения концессионером объема валовой выручки, определенных КС, срока исполнения других обязательств концессионера и (или) концедента по КС. Таким образом, срок КС напрямую зависит от разработанной финансовой модели.

Согласно данным, центра развития Государственно-Частного партнерства представленным на Всероссийской неделе ГЧП-2016 - средний срок ГЧП соглашений (в том числе концессионных соглашений)<sup>10</sup>, 2 года<sup>7</sup>.

Срок действия КС может быть продлен, но не более чем на пять лет (ч. 1 ст. 6), при этом такое продление согласовывается с антимонопольным органом. В этом, случае нужно руководствоваться Постановлением Правительства РФ от 24.04.2014 № 368 «Об утверждении Правил предоставления антимонопольным органом согласия на изменение условий концессионного соглашения».

#### ➤ **Земельные участки:**

В КС должен быть прописан порядок предоставления концессионеру земельных участков и водных объектов, предназначенных для осуществления деятельности, предусмотренной КС, и срок заключения с концессионером договоров аренды таких земельных участков или договоров водопользования **и размер арендной платы**, так как это является существенным условием КС (подробнее про земельные участки и водные объекты см. раздел I подраздел формирование объекта КС).

<sup>7</sup> <http://pppcenter.ru>

### Критерии конкурса и параметры критериев конкурса

Критерии конкурса устанавливаются решением о заключении КС и используются для оценки конкурсных предложений.

Список критериев является закрытым, установление иных критериев не допускается. В качестве критериев могут выступать (**ч. 2 ст. 24**):

1) сроки создания и (или) реконструкции объекта КС;

2) период со дня подписания КС до дня, когда созданный и (или) реконструированный объект КС будет соответствовать установленным КС технико-экономическим показателям;

3) технико-экономические показатели объекта КС;

4) объем производства товаров, выполнения работ, оказания услуг при осуществлении деятельности, предусмотренной КС;

5) период со дня подписания КС до дня, когда производство товаров, выполнение работ, оказание услуг при осуществлении деятельности, предусмотренной КС, будет осуществляться в объеме, установленном КС;

6) размер концессионной платы;

7) предельные цены (тарифы) на производимые товары, выполняемые работы, оказываемые услуги, надбавки к таким ценам (тарифам) при осуществлении деятельности, предусмотренной КС, и (или) долгосрочные параметры регулирования деятельности концессионера;

8) обязательства, принимаемые на себя концессионером в случаях недополучения запланированных доходов от использования (эксплуатации) объекта КС, возникновения дополнительных расходов при создании и (или) реконструкции объекта КС, использовании (эксплуатации) объекта КС.

**NB!** Для объектов по теплоснабжению, централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельным объектам таких систем установлены особые требования к критериям и параметрам этих критериев (**ч. 2.3 ст. 24**) – (**н.р. ст. 47**) см. подробнее раздел II третьей главы.

**Для каждого критерия устанавливаются параметры:**

1) начальное условие в виде числового значения  
2) уменьшение или увеличение начального значения критерия конкурса в конкурсном предложении;

3) коэффициент, учитывающий значимость критерия конкурса.

**При этом сумма всех коэффициентов должна быть равна 1 (ч. 3 - 4 ст. 24).**

Если условием КС является обязательство концессионера по подготовке проектной документации объекта КС, в качестве критерия конкурса может устанавливаться качественная характеристика архитектурного, функционально-технологического, конструктивного или инженерно-технического решения для обеспечения создания и (или) реконструкции объекта КС. При этом коэффициент, учитывающий значимость такого критерия, не может составлять более чем две десятых (**ч. 5 ст. 24, ст. 32**).

**ВАЖНО!** В случае, если условием КС предусмотрены принятие концедентом на себя части расходов на создание и (или) реконструкцию объекта КС, использование (эксплуатацию) объекта КС или плата концедента по КС, размер части таких расходов концедента и плата концедента по КС должны быть установлены в качестве критериев конкурса (**ч. 2.2. ст. 24**).



**Порядок применения** данных критериев при оценке конкурсных предложений установлен в **ст. 32** **(для объектов по теплоснабжению, централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельным объектам таких систем – н.р. ст. 49).**

**Конкурсная комиссия:**

Состав конкурсной комиссии:  
 — не менее 5 человек.  
 — для кворума необходимо не менее 50 %

**NB!** В части некоторых процедур решения принимает комиссия, а в части – концедент обращайтесь внимание на формулировку статьи закона.

Решения принимаются большинством голосов, при равном количестве решающим считается голос председателя комиссии. Решения оформляются протоколами.

Функции комиссии установлены в **ч. 3 ст. 25.**

**Конкурсная документация:**

К разработке конкурсной документации нужно подойти максимально ответственно, так как:

Во-первых, несмотря на то, что Закон о концессионных соглашениях позволяет максимально детально прописать условия КС на более позднем этапе, при обсуждении с победителем условий КС нельзя менять существенные условия которые были прописаны в конкурсной документации. Ни в коем случае нельзя менять условия, которые являются критериями конкурса на заключение КС (**ч. 1.1 ст. 36, ч. 2 ст. 38 (н.р. ч. 2 ст. 54)**), а так же их нельзя менять на стадии исполнения КС без согласования с антимонопольным органом (**ч. 3.8 ст. 13**). Не рекомендуется изменять состав имущества передаваемого по КС (например, в форме дополнительного соглашения), так как такие действия признаются судами нарушением конкурентной процедуры заключения КС.

**Требования к содержанию конкурсной документации установлены в ч. 1 ст. 23**

Конкурсная документация не должна содержать требования к участникам конкурса, необоснованно ограничивающие доступ какого-либо из участников конкурса к участию в конкурсе и (или) создающие кому-либо из участников конкурса преимущественные условия участия в конкурсе.

В случае проведения открытого конкурса концедент размещает конкурсную документацию на официальном сайте.

Конкурсная документация, размещенная на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", должна быть доступна для ознакомления без взимания платы.

Концедент вправе вносить изменения в конкурсную документацию (**ч. 6 ст. 23**), при этом срок представления заявок на участие в конкурсе или конкурсных предложений должен быть продлен не менее чем на тридцать рабочих дней со дня внесения таких изменений.

Сообщение о внесении изменений в конкурсную документацию в течение трех рабочих дней со дня их внесения публикуется

**NB!** Особые требования установлены к объектам по теплоснабжению, централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельным объектам таких систем (см. подробнее раздел II третьей главы).

В настоящее время есть типовые конкурсные документации для КС по отдельным видам объектов (см. список на стр. 14-15).

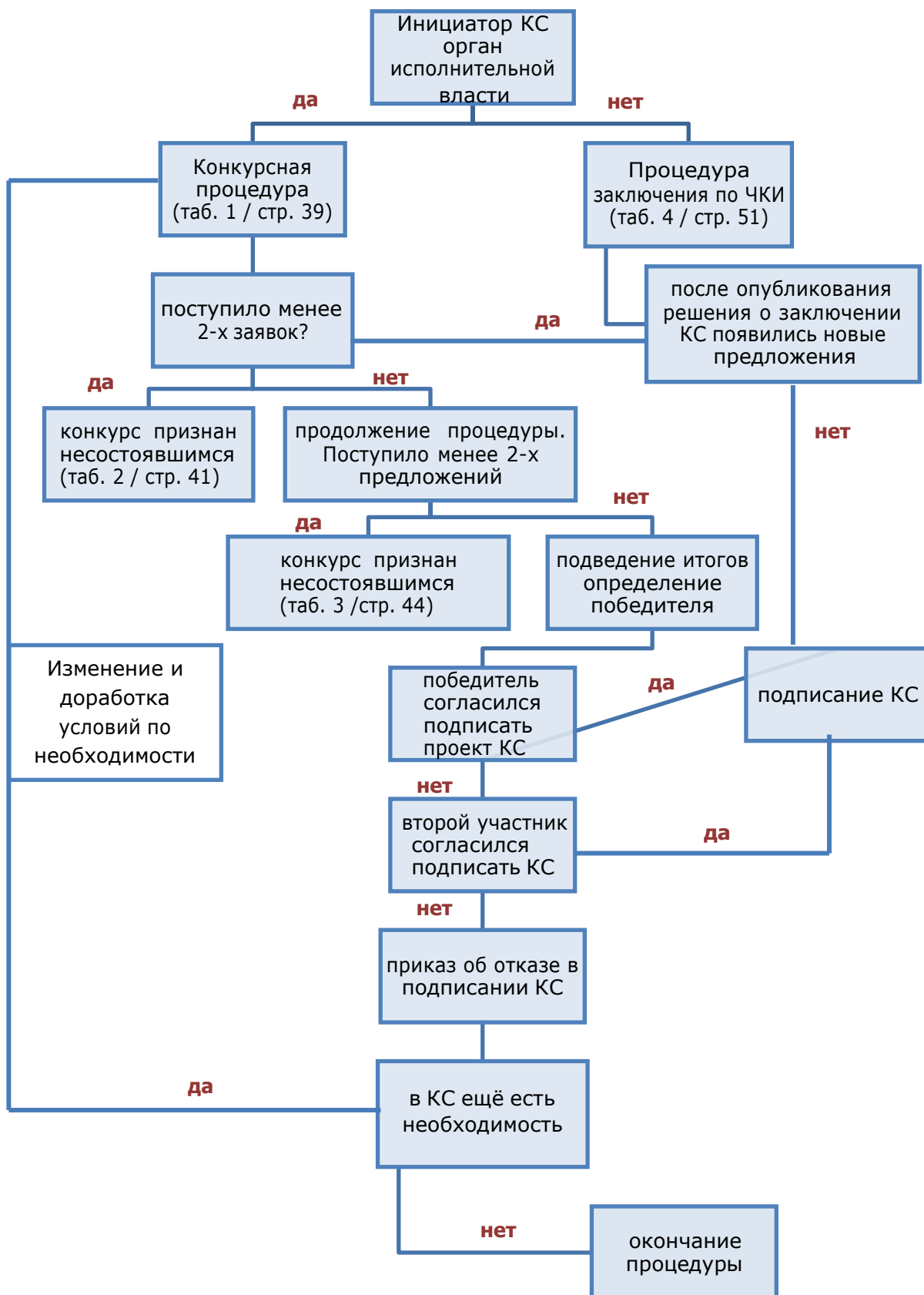


конкурсной комиссией в определяемом концедентом официальном издании, размещается на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" или направляется лицам, которым направлены приглашения принять участие в закрытом конкурсе.

Действующее законодательство предусматривает возможность проведения **совместного конкурса** в случае если проведение работ по созданию/реконструкции одного объекта связано с объектом принадлежащим другому публично-правовому образованию или объекты концессионного соглашения принадлежат двум и более публично-правовым образованиям (например, строительства мостового перехода на границе двух субъектов Российской Федерации). По итогам такого конкурса каждый из концедентов подписывает с победителем отдельное соглашение.

РАЗДЕЛ III

ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ КОНКУРСНОЙ ПРОЦЕДУРЫ:



**Таблица 1. Общая схема проведения конкурсной процедуры:**

Этап	Срок	Кто изготавливает и подписывает	ст. 115-ФЗ
Постановление Администрации ВО: 1. определяется необходимость КС, предмет КС 2. определяется уполномоченный орган по данному КС (далее концедент) 3. Поручение концеденту провести конкурс 4. Поручение концеденту создать комиссию утвердить конкурсную документацию 5. Определяются условия и критерии и т.д.	Законом не установлен	(за подписью главы Администрации)	ст. 10, ст. 22, <b>н.р. ст. 42</b>
На основании постановления: 1. Приказ концедента: - о форме конкурса 2. Приказ концедента - утверждение конкурсной документации - создание комиссии	Законом не установлен	концедент	ст. 22
Размещение на сайте сообщения о проведении конкурса + конкурсной документации *рассылка приглашений	Законом не установлен	конкурсная комиссия	ст. 26
Прием заявок.	Min. 30 рабочих дней от сообщения Мах – не установлен	конкурсная комиссия	ст. 27
* если в КД вносятся изменения	срок окончания приема заявок сдвигается на не менее чем 30 рабочих дней	конкурсная комиссия	ч. 6 ст. 23
Протокол вскрытия заявок Протокол оценки заявок (Предварительный отбор) Направление уведомление предложений участникам представить конкурсные предложения/ решения об отказе в допуске	Публикуется в течение 3 дней Публикуется в течение 3 дней Направляется в течение 3 дней	конкурсная комиссия	ст. 28-29
* Если участнику отказано ему возвращается задаток	В течение 5 рабочих дней		ч. 4 ст. 29
<b>Если конкурс не состоялся, так как менее 2-х заявок, то таблица 2, если состоялся то...</b>			
Прием предложений.	Min. 60 рабочих дней от направления уведомления с предложением о направлении...	конкурсная комиссия	ч. 4 ст. 29

Этап	Срок	Кто изготавливает и подписывает	Ст. 115-ФЗ
Вскрытие конвертов: Протокол вскрытия	Публикуется в течении 3 дней	конкурсная комиссия	ст. 31
Оценка предложений, подведение итогов конкурса.	По условиям конкурсной документации	конкурсная комиссия	ст. 32, <b>н.п. ст. 49</b>
<b>Если конкурс не состоялся, так как менее 2-х предложений, то таблица 3, если состоялся то:</b>			ч. 7 ст. 32
Решение об определении победителя конкурса оформляется протоколом рассмотрения и оценки конкурсных предложений	В течении 5 рабочих дней	конкурсная комиссия	ст. 33
Протокол о результатах проведения конкурса	Макс 5 дней от протокола рассмотрения и оценки	конкурсная комиссия	ст. 34
Возвращение задатка, всем кто не победитель	В течении 5 дней	концедент	ч.3 ст.34
Направить победителю протокол и проект КС	В течении 5 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах	концедент	ч.1 ст. 36
Опубликовать сообщение о результатах проведения конкурса	В течение 15 рабочих дней со дня признания конкурса несостоявшимся	конкурсная комиссия	ч. 1 ст. 35
Направить уведомление участникам конкурса о результатах проведения конкурса	В течение 15 рабочих дней со дня признания конкурса несостоявшимся	конкурсная комиссия	ч. 2 ст. 35
Переговоры с победителем	По условиям конкурсной документации	концедент	ч. 1.1. ст. 36
Подписание КС с победителем	По условиям конкурсной документации	концедент / концессионер	ч. 1 ст. 36
Если победитель уклонился концедент вправе предложить второму участнику	Срок не установлен	концедент	ч. 2 ст. 36
Подписание со 2-м участником	По условиям конкурсной документации (тот же срок, что у победителя)	концедент	ч. 2 ст. 36

**NB!** Концедент может принять решение об отказе в заключении КС в случаях установленных ст. 36



**Таблица 2. Поступило менее двух заявок.**

**Если менее 2-х заявок (представлена единственная заявка заявителя, которая соответствует требованиям конкурсной документации):**

Этап	Срок	Кто изготавливает и подписывает	ст. ФЗ
Решение об объявлении конкурса несостоявшимся	на следующий день после истечения срока представления заявок на участие в конкурсе	концедент	ч. 6 ст. 27
Публикация решения об объявлении конкурса несостоявшимся с обоснованием этого решения в официальном издании,	15 рабочих дней со дня принятия концедентом решения об объявлении конкурса несостоявшимся	конкурсная комиссия	ч. 1 ст. 35
Вскрытие конверта с единственной представленной заявкой на участие в конкурсе и ее рассмотрение в установленном ст. 29 115-ФЗ порядке (предварительный отбор и решение о допуске/отказе в допуске, которые оформляются протоколом проведения предварительного отбора)	в течение 3 рабочих дней со дня принятия решения о признании конкурса несостоявшимся	конкурсная комиссия	ч. 6 ст. 29
Если заявитель и его заявка соответствуют требованиям КД - ему предлагается представить <i>предложение о заключении концессионного соглашения</i> на условиях, соответствующих конкурсной документации	в течение 10 рабочих дней со дня принятия решения о признании конкурса несостоявшимся	концедент	ч. 6 ст. 29
Заявитель представляет <i>предложение о заключении концессионного соглашения</i>	не более чем 60 рабочих дней со дня получения заявителем предложения концедента	заявитель	ч. 6 ст. 29
Рассматривается представленное заявителем <i>предложение о заключении</i>	устанавливается решением концедента, но не может составлять более чем 15 рабочих дней со дня	концедент	ч. 6 ст. 29

Этап	Срок	Кто изготавливает и подписывает	ст. ФЗ
<i>концессионного соглашения</i>	представления таким заявителем предложения о заключении концессионного соглашения		
Если предложение заявителя соответствует требованиям конкурсной документации (в том числе критериям конкурса), принимается решение о заключении концессионного соглашения (далее см. общий порядок заключения)	устанавливается решением концедента, но не может составлять более чем 15-ть рабочих дней со дня представления таким заявителем предложения о заключении концессионного соглашения	концедент	ч. 6 ст. 29
Направление уведомления участникам конкурса о результатах проведения конкурса	в течение 15 рабочих дней со дня признания конкурса несостоявшимся	конкурсная комиссия	ч. 2 ст. 35

**NB!** Концедент может принять решение об отказе в заключении КС в случаях установленных ст. 36

**Если менее 2-х заявок (представлена единственная заявка заявителя, которая не соответствует требованиям конкурсной документации):**

Этап	Срок	Кто изготавливает и подписывает	ст. ФЗ
Решение об объявлении конкурса несостоявшимся	на следующий день после истечения срока представления заявок на участие в конкурсе	концедент	ч. 6 ст. 27
Вскрытие конверта с единственной представленной заявкой на участие в конкурсе и ее рассмотрение в установленном ст. 29 115-ФЗ порядке (предварительный отбор и решение о допуске/отказе в допуске, которые оформляются протоколом проведения предварительного отбора)	в течение 3 рабочих дней со дня принятия решения о признании конкурса несостоявшимся	конкурсная комиссия	ч. 6 ст. 29
В случае несоответствия заявителя и представленной заявки требованиям конкурсной	в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола	конкурсная комиссия	ч. ч. 2, 3 и 4 ст. 29

Этап	Срок	Кто изготавливает и подписывает	ст. ФЗ
документации, ему направляется уведомление об отказе в допуске к участию в конкурсе с приложением копии протокола проведения предварительного отбора (возвращаются внесенные ими суммы задатков при условии, что конкурсной документацией предусмотрено внесение задатка до даты окончания представления заявок на участие в конкурсе)	предварительного отбора		
Публикация решения об объявлении конкурса несостоявшимся с обоснованием этого решения в официальном издании, в котором было опубликовано сообщение о проведении конкурса, и размещение такого сообщения на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"	в течение 15 рабочих дней со дня признания конкурса несостоявшимся	конкурсная комиссия	ч. 1 ст. 35
Направление уведомления участникам конкурса о результатах проведения конкурса	в течение 15 рабочих дней со дня признания конкурса несостоявшимся	конкурсная комиссия	ч. 2 ст. 35

**Если менее 2-х заявок (не подано ни одной заявки):**

Этап	Срок	Кто изготавливает и подписывает	ст. ФЗ
Решение об объявлении конкурса несостоявшимся	на следующий день после истечения срока представления заявок на участие в конкурсе	концедент	ч. 6 ст. 27
Публикация решения об объявлении конкурса несостоявшимся с обоснованием этого решения в официальном издании, в котором было опубликовано сообщение о проведении конкурса, и размещение такого сообщения на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"	в течение 15 рабочих дней со дня признания конкурса несостоявшимся	конкурсная комиссия	ч. 1 ст. 35

Кроме того, согласно ч. 7 ст. 29 - концедент возвращает заявителю, представившему единственную заявку на участие в конкурсе, внесенный им задаток в случае, если:

1) заявителю не было предложено представить концеденту предложение о заключении концессионного соглашения, - в течение пятнадцати рабочих дней со дня принятия решения о признании конкурса несостоявшимся;

2) заявитель не представил концеденту предложение о заключении концессионного соглашения, - в течение пяти рабочих дней после дня истечения установленного срока представления предложения о заключении концессионного соглашения;

3) концедент по результатам рассмотрения представленного заявителем предложения о заключении концессионного соглашения не принял решение о заключении с таким заявителем концессионного соглашения, - в течение пяти рабочих дней после дня истечения установленного срока рассмотрения концедентом предложения о заключении концессионного соглашения.

### **Таблица 3. Поступило менее двух предложений.**

**Если менее 2-х предложений (одно предложение соответствующее конкурсной документации):**

<b>Этап</b>	<b>Срок</b>	<b>Кто изготавливает и подписывает</b>	<b>ст. ФЗ</b>
Решение об объявлении конкурса несостоявшимся	срок не установлен	концедент	ч. 7 ст. 32
Рассмотрение конкурсного предложения	30 календарных дней со дня принятия решения о признании конкурса несостоявшимся	концедент	ч. 7 ст. 32
В случае его соответствия требованиям конкурсной документации, в том числе критериям конкурса, принимается решение о заключении с этим участником конкурса концессионного соглашения в соответствии с условиями, содержащимися в представленном им конкурсном предложении	30 календарных дней со дня принятия решения о признании конкурса несостоявшимся	концедент	ч. 7 ст. 32
Далее идет стандартная процедура заключения концессионного соглашения (см. таблицу 1)			
Опубликовать сообщение о результатах проведения конкурса	опубликовать сообщение о результатах проведения конкурса	конкурсная комиссия	ч. 1 ст. 35
Направить уведомление участникам конкурса о результатах проведения конкурса	направить уведомление участникам конкурса о результатах проведения конкурса	конкурсная комиссия	ч. 2 ст. 35

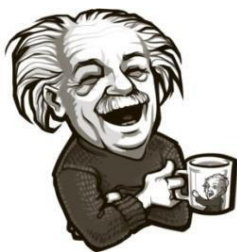
**Если менее 2-х предложений (одно предложение не соответствующее конкурсной документации):**

Этап	Срок	Кто изготавливает и подписывает	ст. ФЗ
Решение об объявлении конкурса несостоявшимся	срок не установлен	концедент	ч. 7 ст. 32
Рассмотрение конкурсного предложения	30 календарных дней со дня принятия решения о признании конкурса несостоявшимся	концедент	ч. 7 ст. 32
В случае если по результатам рассмотрения конкурсного предложения концедентом не было принято решение о заключении с этим участником конкурса концессионного соглашения, задаток, внесенный этим участником конкурса, возвращается	15 календарных дней со дня истечения обозначенного выше тридцатидневного срока	концедент	ч. 7 ст. 32
Решение о заключении концессионного соглашения подлежит отмене или изменению в части срока передачи концессионеру объекта концессионного соглашения и при необходимости в части иных условий концессионного соглашения	срок не установлен	концедент	ч. 7 ст. 32
Публикация решения об объявлении конкурса несостоявшимся с обоснованием этого решения в официальном издании, в котором было опубликовано сообщение о проведении конкурса, и размещение такого сообщения на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"	в течение 15 рабочих дней со дня признания конкурса несостоявшимся	конкурсная комиссия	ч. 1 ст. 35
Направление уведомления участникам конкурса о результатах проведения конкурса	в течение 15 рабочих дней со дня признания конкурса несостоявшимся	конкурсная комиссия	ч. 2 ст. 35

### Процедура подписания КС:

В законе процедура непосредственного подписания концессионного соглашения не прописана детально. Концедент вправе организовать её по своему усмотрению с соблюдением всех требований законодательства, а именно:

- необходимо проверить подтверждение полномочий лица, подписывающего КС со стороны концессионера.
- к моменту подписания должна быть представлена надлежащая банковская гарантия и иные необходимые по условиям конкурсной документации документы.
- КС подписывается в согласованном обеими сторонами варианте.
- в настоящее время предусмотрено подписание КС только в бумажном варианте.



**После подписания сторонами КС начинается этап реализации проекта, стадии и основные мероприятия которого (такие как, например, согласование проектной документации, прием-передача имущества, контроль концедента, организация оказания услуг населению, выплата платы концедента и концессионной платы, модернизация объекта, возврат инвестиций и т.д.) должны быть прописаны непосредственно в КС и, при необходимости, в дополнительных соглашениях.**

## РАЗДЕЛ IV

## НЕКОНКУРСНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ ЗАКЛЮЧЕНИЯ КС:

Концессионное соглашение может быть заключено без проведения конкурса с лицом, у которого права владения и пользования имуществом, которое может использоваться в качестве объекта КС и необходимо для осуществления деятельности, предусмотренной КС, возникли **на основании нескольких договоров аренды**, при соблюдении одновременно следующих условий (ч. 1, ч. 2 ст. 37):

— указанные договора аренды заключены **до 1 июля 2010 (до 1 января 2015 для объектов по теплоснабжению, централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельным объектам таких систем)** в надлежащем порядке;

— имущество, которое было передано арендатору в соответствии с договором аренды, или создано и (или) реконструировано им по такому договору входит в перечень объектов КС (ст. 4);

— Концедентом должно быть только одно публично правовое образование.

**Требования к такому Концессионному соглашению:**

— условия КС соответствует общим требованиям установленным 115-ФЗ (ст. 10, ст. 8 и н.р. ст. 42);

— условия КС не влекут ухудшения положения, как сторон КС так и потребителей;

— условия КС не влекут уменьшения инвестиций которые были предусмотрены договором аренды;

— устанавливается срок КС не дольше, чем был установлен срок аренды (если было несколько договоров аренды – наиболее поздняя дата из них).

**Частная коммерческая инициатива (ЧКИ): (ч. 4.1-4.10, 4.12 ст. 37, н.р. ст. 52)**

Суть **ЧКИ** заключается в том, что для инициирования заключения соглашения частное лицо направляет в высший исполнительный орган публично-правового образования, которому принадлежит или будет принадлежать право собственности на объект КС, предложение о заключении КС, форма которого утверждена Правительством РФ (от 31 марта 2015 года № 300 «Об утверждении формы предложения о заключении концессионного соглашения с лицом, выступающим с инициативой заключения концессионного соглашения»).

**➤ Условно можно выделить три этапа заключения концессионного соглашения по ЧКИ:**

1. Предварительный этап: переговоры и подготовка
2. Основной этап
3. Заключение КС

По ЧКИ для всех объектов кроме объектов по теплоснабжению, централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельным объектам таких систем, для которых это требование исключено, инициатива должна соответствовать одной из программ:

— программам комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, городских округов;

— государственным программам Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальным программам.



Лицо, подающее инициативу должно соответствовать требованиям законодательства и подтвердить это при подаче инициативы, указав:

1. Сведения об отсутствии решения о ликвидации юридического лица - заявителя или прекращении физическим лицом - заявителем деятельности в качестве индивидуального предпринимателя.

2. Сведения об отсутствии определения суда о возбуждении производства по делу о банкротстве в отношении заявителя.

3. Сведения об отсутствии недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности лица по уплате этих сумм исполненной) за прошедший календарный год, размер которых превышает 25 процентов балансовой стоимости активов лица, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период.

4. Сведения о наличии у заявителя средств или возможности их получения в размере не менее 5 процентов объема заявленных в проекте концессионного соглашения инвестиций (предельного размера расходов на создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения, которые предполагается осуществить концессионером, на каждый год срока действия концессионного соглашения).

## ➤ **Этапы заключения КС по ЧКИ**

### **Предварительный этап. Переговоры и подготовка:**

Лицо, выступающее с инициативой заключения КС, вправе проводить с органом, уполномоченным Правительством Российской Федерации, либо субъектом Российской Федерации, либо муниципальным образованием на рассмотрение предложения о заключении КС, переговоры, связанные с подготовкой проекта КС, **до направления предложения о заключении концессионного соглашения** (ч. 4.12 ст. 37).

**В случае если объектом КС являются объекты по теплоснабжению, централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельным объектам таких систем**, уполномоченный концедентом орган в течение 30 дней по запросу обязан представить лицу, выступающему с инициативой сведения о составе имущества и обеспечить доступ для ознакомления указанного лица со схемой теплоснабжения, схемой водоснабжения и водоотведения, а также документы и материалы указанные в пунктах **1, 4 – 8, 10 – 14 ч. 1.2 ст. 23** **и.р. в пунктах 1, 4 – 8, 10 – 14 ч. 1 ст. 46, ч. 3 ст. 46**, это:

**1)** минимально допустимые плановые значения показателей деятельности концессионера и долгосрочные параметры регулирования деятельности концессионера;

**2)** размер инвестированного капитала, срок возврата инвестированного капитала в случае, если конкурсной документацией предусмотрен метод обеспечения доходности инвестированного капитала или метод доходности инвестированного капитала;

**3)** иные не являющиеся критериями конкурса долгосрочные параметры регулирования деятельности концессионера (за исключением динамики изменения расходов, связанных с поставками соответствующих товаров, услуг) для предусмотренного конкурсной документацией метода регулирования тарифов в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере теплоснабжения, в сфере водоснабжения и водоотведения.



**4)** объем полезного отпуска тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя или объем отпуска воды и (или) водоотведения в году, предшествующем первому году действия КС, а также прогноз объема полезного отпуска тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя, прогноз объема отпуска воды и (или) водоотведения на срок действия КС;

**5)** цены на энергетические ресурсы в году, предшествующем первому году действия КС, и прогноз цен на энергетические ресурсы на срок действия КС;

**6)** потери и удельное потребление энергетических ресурсов на единицу объема полезного отпуска тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя, на единицу объема отпуска воды и (или) водоотведения в году, предшествующем первому году действия КС (по каждому виду используемого энергетического ресурса);

**7)** величина неподконтрольных расходов, определяемая в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере теплоснабжения, в сфере водоснабжения и водоотведения (за исключением расходов на энергетические ресурсы, концессионной платы и налога на прибыль организаций);

**8)** один из предусмотренных методов регулирования тарифов; (метод обеспечения доходности инвестированного капитала, метод доходности инвестированного капитала или метод индексации установленных тарифов, метод индексации)

**10)** предельный (максимальный) рост необходимой валовой выручки концессионера от осуществления регулируемых видов деятельности, предусмотренной нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере теплоснабжения, в сфере водоснабжения и водоотведения, по отношению к предыдущему году;

**11)** иные цены, величины, значения, параметры, использование которых для расчета тарифов предусмотрено нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере теплоснабжения, в сфере водоснабжения и водоотведения;

**12)** копия подготовленного в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации в сфере теплоснабжения, в сфере водоснабжения и водоотведения отчета о техническом обследовании передаваемого концедентом концессионеру по КС имущества;

**13)** копии годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за три последних отчетных периода организации, осуществлявшей эксплуатацию передаваемого концедентом концессионеру по КС имущества, в случае, если данная организация осуществляла эксплуатацию этого имущества в какой-либо момент в течение указанных периодов и была обязана вести бухгалтерский учет в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете;

**14)** размещаемые на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" копии предложений об установлении цен (тарифов), поданных в органы исполнительной власти или органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование цен (тарифов) в соответствии с законодательством Российской Федерации в сфере регулирования цен (тарифов), за три последних периода регулирования деятельности организации, осуществлявшей эксплуатацию передаваемого концедентом концессионеру по КС имущества, в случае наличия таких предложений.



Указанные в пунктах 1, 4 – 7, 9 – 11 цены, величины, значения, параметры определяются в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере теплоснабжения, в сфере водоснабжения и водоотведения представляет по запросу концедента уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации.



## **Основной этап:**

1. Лицо, заинтересованное в реализации концессионного проекта, представляет в уполномоченный орган публично-правового образования:

- предложение о заключении КС
- проект КС (соответствующие требованиям **ст. 10, н.п. ст. 42**)

**Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 марта 2015 года № 300 утверждена Форма предложения о заключении концессионного соглашения с лицом, выступающим с инициативой заключения концессионного соглашения.**

2. **Для объектов по теплоснабжению, централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельным объектам таких систем:** Уполномоченный орган в течение **семи рабочих дней** со дня поступления предложения о заключении КС направляет такое предложение в Комитет по Тарифному Регулированию для согласования содержащихся в предложении о заключении КС долгосрочных параметров регулирования деятельности концессионера (долгосрочных параметров регулирования цен (тарифов), определенных в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере водоснабжения и водоотведения, долгосрочных параметров государственного регулирования цен (тарифов) в сфере теплоснабжения) и метода регулирования тарифов.

3. Уполномоченный орган в течение 30 дней рассматривает предложение и принимает решение о возможности заключения концессионного соглашения (на предложенных условиях или на иных (измененных) условиях) или об отказе в заключении КС с обоснованием.

### **Основания для отказа перечислены в ч. 4.6. ст. 37**

В случае принятия решения о возможности КС на условиях, отличающихся от предложенных инициатором заключения соглашения, уполномоченный орган проводит переговоры в форме совместных совещаний с инициатором заключения КС в целях обсуждения условий КС и их согласования по результатам переговоров. Срок и порядок законом не установлены.

По результатам переговоров лицо, выступающее с инициативой заключения КС, представляет на рассмотрение предложения о заключении КС с внесенными изменениями. Данное предложение и проект уполномоченный орган должен рассмотреть в **трехдневный срок**.

4. При положительном решении уполномоченного органа предложение о заключении КС доводится до общественного сведения в течение **10 дней** в целях принятия от иных лиц заявок о готовности к участию в конкурсе на заключение КС на указанных в предложении условиях в отношении указанного объекта.

5. Если в **45-дневный срок** поступают заявки от третьих лиц о готовности к участию в конкурсе на заключение КС, то полученные заявки размещаются в сети интернет на сайте **torgi.gov.ru**, а концессионер в дальнейшем определяется в соответствии с процедурой концессионного конкурса.

При отсутствии заявок о готовности к участию в конкурсе концессионное соглашение может быть заключено на согласованных с инициатором условиях без проведения конкурса.

**Заключение КС по ЧКИ:**

**Порядок заключения установлен ч. 4.10 ст. 37**

1) лицо, выступающее с инициативой заключения КС, до принятия решения о заключении этого соглашения обязано указать источники финансирования деятельности по исполнению КС и представить в уполномоченный орган подтверждение возможности их получения;

2) решение о заключении КС, предусмотренное **ст. 22**, принимается в течение **30 календарных дней** после истечения **45-дневного** срока для подачи заявок о готовности участвовать в конкурсе иными лицами;

3) уполномоченный орган направляет концессионеру проект КС в течение **пяти рабочих дней** после принятия решения о заключении КС и устанавливает срок для подписания этого соглашения, который **не может превышать один месяц**.

**Таблица 4. Процедура заключения КС по ЧКИ**

Этап	Срок
Лицо, заинтересованное в реализации концессионного проекта, представляет в уполномоченный орган публично-правового образования: <ul style="list-style-type: none"> <li>— предложение о заключении КС</li> <li>— проект КС (соответствующие требованиям ст. 10)</li> </ul>	законом не установлен
Уполномоченный орган направляет такое предложение в Комитет тарифного регулирования для согласования содержащихся в предложении о заключении КС долгосрочных параметров регулирования деятельности концессионера (долгосрочных параметров регулирования цен (тарифов), определенных в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере водоснабжения и водоотведения, долгосрочных параметров государственного регулирования цен (тарифов) в сфере теплоснабжения) и метода регулирования тарифов.	в течение <b>семи рабочих дней</b> со дня поступления предложения о заключении КС
Уполномоченный орган рассматривает предложение и принимает решение о возможности заключения КС (на предложенных условиях или на иных (измененных) условиях) или об отказе в заключении КС с обоснованием.	в течение 30 дней
В случае принятия решения о возможности заключения КС на иных условиях, чем предложено инициатором заключения соглашения, уполномоченный орган проводит переговоры в форме совместных совещаний с инициатором заключения КС в целях обсуждения условий КС и их согласования по результатам переговоров.	срок и порядок законом не установлены.
По результатам переговоров лицо, выступающее с инициативой заключения КС, представляет на рассмотрение предложения о заключении КС, проект КС с внесенными изменениями.	данное предложение и проект уполномоченный орган МО должен рассмотреть в <b>трехдневный срок</b> .
При положительном решении уполномоченного органа предложение о заключении КС доводится до общественного сведения в целях принятия от иных лиц заявок о готовности к участию в конкурсе на заключение КС на указанных в предложении условиях в отношении указанного объекта.	в течение <b>10 дней</b>
Прием заявок от иных лиц	45 дней

Если в **45-дневный срок** поступают заявки от третьих лиц о готовности к участию в конкурсе на заключение КС, то полученные заявки размещаются в сети интернет на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), а концессионер в дальнейшем определяется в соответствии с процедурой концессионного конкурса.

При отсутствии заявок о готовности к участию в конкурсе концессионное соглашение может быть заключено на согласованных с инициатором условиях без проведения конкурса.

## Чек-лист мероприятий и документов заключения КС:

<b>Стадия подготовки проекта:</b>	
Объект КС сформирован: для объекта подлежащего реконструкции и/или модернизации подтверждены права (для объектов ЖКХ + проведено Техническое обследование, актуализирована схема); для объекта, подлежащего созданию, определена форма (строительство, и т.д.) и сформировано понимание конечного результата	
Сформирована информация о составе и описании иного имущества, образующего единое целое с объектом КС и (или) предназначенного для использования в целях создания условий осуществления концессионером деятельности, предусмотренной КС (п. 9. ч. 4.1 ст. 3)	
Сформирован земельный участок для объекта КС или водный объект	
Сформировано задание для создания или для реконструкции, модернизации объекта	
<b>Стадия подготовки конкурсной процедуры:</b>	
Разработаны: условия КС, форма конкурса, критерии конкурса и параметры критериев, срок КС и выделяемые бюджетные средства (при необходимости, согласованные с комитетом Финансов)	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 0 auto; width: 80%;">                     Органом государственной власти субъекта РФ/ органом местного самоуправления вынесено решение                 </div>	
Вынесен Приказ концедента о форме конкурса	
Вынесен Приказ концедента об утверждении конкурсной документации	
Вынесен Приказ концедента о создании комиссии	
На сайте размещено сообщения о проведении конкурса + конкурсной документации	
Разосланы приглашения потенциальным участникам *если необходимо	
Опубликованы изменения или разъяснения КД *если необходимо	
<b>Конкурсная процедура стадия приема заявок:</b>	
Составлен и опубликован протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе	
Составлен и опубликован протокол проведения предварительного отбора участников конкурса	
Направлены уведомление предложений участникам представить конкурсные предложения/ решения об отказе в допуске	
Возврат задатка участнику, которому отказано в допуске	
<b>Конкурсная процедура стадия приема предложений</b>	
Составлен и опубликован протокол вскрытия конвертов с конкурсными предложениями	
Составлен и опубликован протокол рассмотрения и оценки конкурсных предложений	
Составлен и опубликован протокол о результатах проведения конкурса	
Возврат задатка всем, кроме победителя	
<b>Конкурсная процедура стадия заключения КС</b>	
Победителю направлен протокол и проект КС	
Опубликовано сообщение о результатах проведения конкурса	
Направлены уведомление участникам конкурса о результатах проведения конкурса	
Получены все необходимые для подписания документы от концессионера	
<b>Далее следует один из следующих вариантов:</b>	
Подписание КС	Принятие решения об отказе заключения КС с участником конкурса  Отмена решения о заключении КС

## ГЛАВА ТРЕТЬЯ

Каждый из объектов, по которому возможно заключение КС требует изучения и учета требований специальных норм права в соответствующей сфере. Следует также обратить внимание на типовые концессионные соглашения, о которых мы упомянули в разделе II первой главы. Но в целом, процедура подготовки и заключения КС не зависит от объекта за исключением двух случаев, когда в законе установлены особые требования к процедуре заключения КС, содержанию документов по отдельным объектам КС.

В данной главе мы постарались собрать и обобщить полезную информацию по объектам КС, на которые Федеральный закон «О концессионных соглашениях» обращает особое внимание.

<b>Виды объектов концессионных соглашений по 115-ФЗ (ч. 1 ст. 4)</b>	
<b>1</b>	Автомобильные дороги или участки автомобильных дорог, защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, то есть объекты, используемые при капитальном ремонте, ремонте, содержании автомобильных дорог, элементы обустройства автомобильных дорог (в том числе остановочные пункты), объекты, предназначенные для взимания платы (в том числе пункты взимания платы), объекты дорожного сервиса
<b>2</b>	Объекты железнодорожного транспорта
<b>3</b>	Объекты трубопроводного транспорта
<b>4</b>	Морские и речные порты, в том числе искусственные земельные участки, гидротехнические сооружения портов, объекты их производственной и инженерной инфраструктур
<b>5</b>	Морские и речные суда, суда смешанного (река - море) плавания, а также суда, осуществляющие ледокольную проводку, гидрографическую, научно-исследовательскую деятельность, паромные переправы, плавучие и сухие доки
<b>6</b>	Аэродромы или здания и (или) сооружения, предназначенные для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов, а также создаваемые и предназначенные для организации полетов гражданских и государственных воздушных судов авиационная инфраструктура и средства обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи
<b>7</b>	Объекты производственной и инженерной инфраструктур аэропортов
<b>8</b>	Гидротехнические сооружения
<b>9</b>	Объекты по производству, передаче и распределению электрической и тепловой энергии (см. изменения ↓) <b>Объекты по производству, передаче и распределению электрической энергии</b>

10	<p>Системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты тепло-, газо- и энергоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем, объекты, на которых осуществляются обработка, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов, объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты, предназначенные для благоустройства территорий, а также объекты социального обслуживания граждан</p> <p>(см. изменения ↓)</p> <p><b>Объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем</b></p>
11	<p>Метрополитен и другой транспорт общего пользования</p>
12	<p>Объекты здравоохранения, в том числе объекты, предназначенные для санаторно-курортного лечения</p>
13	<p>Объекты образования, культуры, спорта, объекты, используемые для организации отдыха граждан и туризма, иные объекты социально-культурного назначения</p>
14	<p>Здания, строения и сооружения, предназначенные для складирования, хранения и ремонта имущества Вооруженных Сил Российской Федерации, объекты производственной и инженерной инфраструктур таких зданий, строений и сооружений</p>
15	<p>Объекты производства, первичной и (или) последующей (промышленной) переработки, хранения сельскохозяйственной продукции, включенные в утвержденный Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством о развитии сельского хозяйства перечень и определенные согласно критериям, установленным Правительством Российской Федерации</p>
16	<p><b>Объекты, на которых осуществляются обработка, накопление, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов</b></p>
17	<p><b>Объекты коммунальной инфраструктуры или объекты коммунального хозяйства, не указанные в пунктах 10, 11 и 17 настоящей части, в том числе объекты энергоснабжения, объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты, предназначенные для благоустройства территорий</b></p>
18	<p><b>Объекты социального обслуживания граждан</b></p>
19	<p><b>Объекты газоснабжения</b></p>

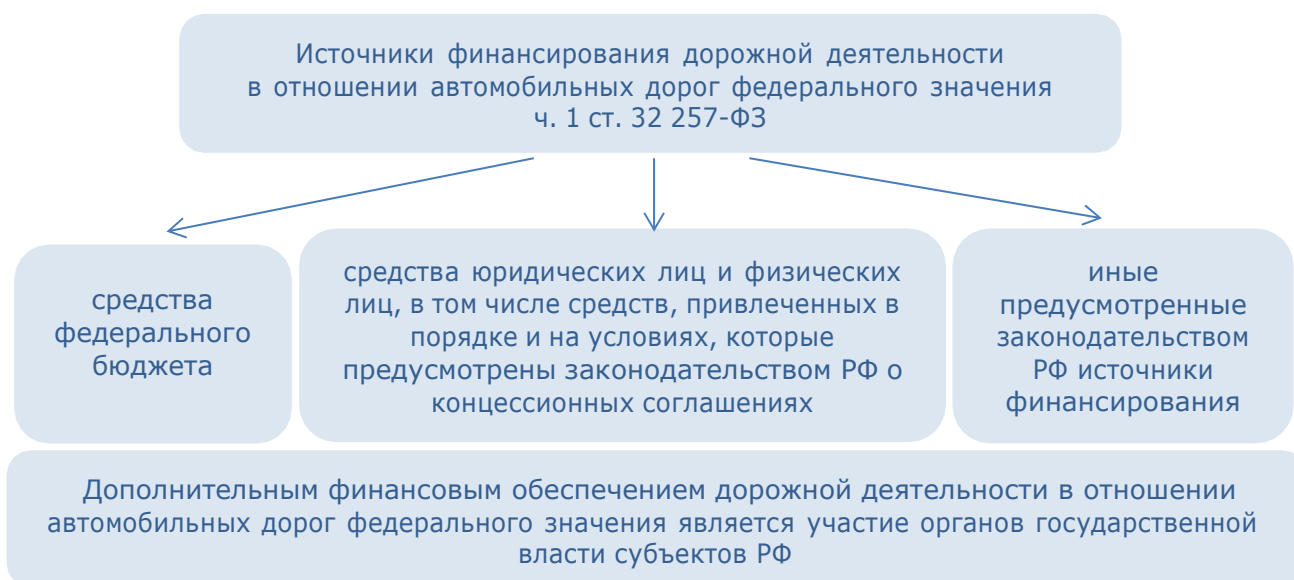
## РАЗДЕЛ I

АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ ИЛИ УЧАСТКИ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ, ЗАЩИТНЫЕ ДОРОЖНЫЕ СООРУЖЕНИЯ, ИСКУССТВЕННЫЕ ДОРОЖНЫЕ СООРУЖЕНИЯ, ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ, ТО ЕСТЬ ОБЪЕКТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ, РЕМОНТЕ, СОДЕРЖАНИИ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ, ЭЛЕМЕНТЫ ОБУСТРОЙСТВА АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ (В ТОМ ЧИСЛЕ ОСТАНОВОЧНЫЕ ПУНКТЫ), ОБЪЕКТЫ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ВЗИМАНИЯ ПЛАТЫ (В ТОМ ЧИСЛЕ ПУНКТЫ ВЗИМАНИЯ ПЛАТЫ), ОБЪЕКТЫ ДОРОЖНОГО СЕРВИСА.

Основные понятия, такие как автомобильная дорога, элементы обустройства автомобильных дорог и т.д. даны в Федеральном Законе от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

**Постановлением Правительства РФ от 27.05.2006 № 319 утверждено примерного концессионное соглашение в отношении автомобильных дорог и инженерных сооружений транспортной инфраструктуры, в том числе мостов, путепроводов, тоннелей, стоянок автотранспортных средств, пунктов пропуска автотранспортных средств, пунктов взимания платы с владельцев грузовых автотранспортных средств.**

Формирование и реконструкция автомобильных дорог нуждается в финансировании. Помимо финансирования из федерального и областного бюджета, актуальным в данном вопросе становится привлечение частных инвестиций к строительству инфраструктуры посредством заключения, в том числе, концессионных соглашений.



**NB!** Заключение КС в отношении данных объектов возможно по процедуре ЧКИ, так как удовлетворяется требование о том, что инициатива должна соответствовать государственным программам Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальным программам. Поскольку Правительством РФ утверждена программа «Развитие транспортной системы России (2010 - 2020 годы)» (далее - Программа) в рамках которой предусмотрена подпрограмма «Автомобильные дороги» задачами которой являются:



- увеличение протяженности автомобильных дорог федерального значения, соответствующих нормативным требованиям;
- создание условий для формирования единой дорожной сети, круглогодично доступной для населения;
- увеличение протяженности соответствующих нормативным требованиям автомобильных дорог федерального значения, входящих в систему международных транспортных коридоров;
- повышение надежности и безопасности движения по автомобильным дорогам федерального значения;
- обеспечение устойчивого функционирования автомобильных дорог федерального значения.

### **Особенности КС:**

Концедентом, публичным партнером от имени Российской Федерации выступает федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, если иное не предусмотрено федеральным законом (ч. 4 ст. 38 ФЗ «Об автомобильных дорогах...»).

Специфика КС с данными объектами состоит в том, что, во-первых объект может быть не только в собственности, но и в хозяйственном ведении и оперативном управлении, а во-вторых в возможности участия ГУПа, МУПа или ГБУ, на стороне концедента.

**Отдельно стоит выделить платные автомобильные дороги или дороги, содержащие платные участки, строительство, реконструкция и использование которых так же может осуществляться на основе концессионных соглашений (ч. 1 ст. 38 257-ФЗ):**

### **Особенности:**

**1.** Концессионное соглашение в отношении платной автомобильной дороги или автомобильной дороги, содержащей платные участки, наряду с установленными законодательством РФ о концессионных соглашениях, законодательством РФ

### **...должно содержать дополнительные условия (ч. 2 ст. 38 257-ФЗ):**

— порядок и условия установления и изменения платы за проезд транспортных средств по платной автомобильной дороге или платному участку автомобильной дороги, порядок взимания такой платы, а также максимальный размер такой платы и порядок его индексации;

— обязательство концессионера, частного партнера по заблаговременному предоставлению участникам дорожного движения информации о наличии по пути их следования платной автомобильной дороги или платного участка автомобильной дороги, об их протяженности, о стоимости проезда по ним транспортных средств, а также о возможности альтернативного бесплатного проезда;

— способы обеспечения концессионером, частным партнером исполнения своих обязательств по концессионному соглашению, соглашению о ГЧП, соглашению о МЧП, в том числе по страхованию риска утраты или повреждения платной автомобильной дороги или платного участка автомобильной дороги;

— порядок передачи концеденту, публичному партнеру платной автомобильной дороги или автомобильной дороги, содержащей платные участки, по истечении срока действия концессионного соглашения, соглашения о ГЧП, соглашения о МЧП.

### **...дополнительно может содержать следующие условия (ч. 3 ст. 38):**

- обязательства концедента, публичного партнера по принятию на себя части расходов на проектирование, строительство, реконструкцию платной автомобильной дороги или автомобильной дороги, содержащей платные участки;
- порядок и сроки подготовки проектной документации платной автомобильной дороги, ее участков или автомобильной дороги, содержащей платные участки;
- обязательство концессионера, частного партнера в отношении капитального ремонта, ремонта и содержания платной автомобильной дороги или платного участка автомобильной дороги;
- требования к обеспечению пропускной способности и режиму использования платной автомобильной дороги или платного участка автомобильной дороги;
- обязательства концедента, публичного партнера по выплате компенсации концессионеру, частному партнеру в случае недостижения в процессе использования установленных концессионным соглашением, соглашением о ГЧП, соглашением о МЧП показателей интенсивности движения по платной автомобильной дороге или платному участку автомобильной дороги транспортных средств и их состава, а также условия и порядок расчета и выплаты указанной компенсации;
- порядок перечисления концессионером, частным партнером всех или части доходов, полученных от использования платной автомобильной дороги или платного участка автомобильной дороги;
- обязательства концедента, публичного партнера по компенсации концессионеру, частному партнеру расходов, связанных со строительством, с реконструкцией платной автомобильной дороги или автомобильной дороги, содержащей платные участки, с капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием платной автомобильной дороги или платного участка автомобильной дороги, в случае, если получателем доходов от использования платной автомобильной дороги или платного участка автомобильной дороги является концедент, а также порядок выплаты указанной компенсации;
- порядок и условия взаимодействия концессионера, частного партнера с органом или организацией, которым передается осуществление части полномочий и функций концедента, публичного партнера;
- основания и порядок расторжения концессионного соглашения, соглашения о ГЧП, соглашения о МЧП и определение объема обязательств концедента, публичного партнера по компенсации расходов и возмещению убытков концессионера, частного партнера в связи с досрочным расторжением концессионного соглашения, соглашения о ГЧП, соглашения о МЧП;
- ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по концессионному соглашению, соглашению о ГЧП, соглашению о МЧП;
- порядок и условия продления срока действия концессионного соглашения, соглашения о ГЧП, соглашения о МЧП;
- порядок разрешения споров между сторонами;
- другие условия, не противоречащие настоящему Федеральному закону, законодательству Российской Федерации о концессионных соглашениях, законодательству Российской Федерации о ГЧП, МЧП и иным нормативным правовым актам Российской Федерации.

**2.** Условие устанавливающее максимальный размер платы за проезд транспортных средств по платной автомобильной дороге или платному участку автомобильной дороги, не может быть изменено (**ч. 2.1 ст. 38 257-ФЗ**).

**Исключение:** Данное условие может быть изменено по соглашению сторон КС, если в течение срока действия КС законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации или нормативными правовыми актами органов местного самоуправления устанавливаются нормы, ухудшающие положение концессионера таким образом, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении КС.

**Особенности механизма КС, которые стоит принять во внимание:**

**1)** Риск трафика (интенсивность движения, количество перевозимых пассажиров и т.д.). В таких проектах может быть сложно спрогнозировать уровень поступлений, а значит возврат инвестиций.

**2)** Риск изменения законодательства. Поскольку транспортная сфера тесно связана с показателями безопасности, возможны независящие от концедента и концессионера изменения в законодательстве, существенно затрагивающие проект как в техническом решении, так и в размере тарифов.

## РАЗДЕЛ II

**ОБЪЕКТЫ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ: СИСТЕМЫ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И ИНЫЕ ОБЪЕКТЫ КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТЫ ТЕПЛО-, ГАЗО- И ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ, ЦЕНТРАЛИЗОВАННЫЕ СИСТЕМЫ ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ, ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ И (ИЛИ) ВОДООТВЕДЕНИЯ, ОТДЕЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ ТАКИХ СИСТЕМ, ОБЪЕКТЫ, НА КОТОРЫХ ОСУЩЕСТВЛЯЮТСЯ ОБРАБОТКА, УТИЛИЗАЦИЯ, ОБЕЗВРЕЖИВАНИЕ, РАЗМЕЩЕНИЕ ТВЕРДЫХ КОММУНАЛЬНЫХ ОТХОДОВ, ОБЪЕКТЫ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ОСВЕЩЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ, ОБЪЕКТЫ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИЙ, А ТАКЖЕ ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ГРАЖДАН.**



**Н.р. : ОБЪЕКТЫ ПО ТЕПЛОСНАБЖЕНИЮ, ЦЕНТРАЛИЗОВАННЫМ СИСТЕМАМ ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ, ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ И (ИЛИ) ВОДООТВЕДЕНИЯ, ОТДЕЛЬНЫМ ОБЪЕКТАМ ТАКИХ СИСТЕМ.**

**Объекты теплоснабжения** - источники тепловой энергии, тепловые сети или их совокупность (п. 5.1 ст. 2 190-ФЗ<sup>8</sup>).

Т.е., к объектам теплоснабжения относится весь комплекс устройств, при помощи которых производится теплоснабжение - это теплогенерирующие станции или установки, тепловые электростанции, теплоэлектроцентрали, котельные, тепловые сети, предназначенные для производства и транспортировки тепловой энергии, а также объекты и сооружения, основное и вспомогательное оборудование, используемые для обеспечения безопасной и надежной эксплуатации тепловых сетей.

**Система газоснабжения** - имущественный производственный комплекс, состоящий из технологически, организационно и экономически взаимосвязанных и централизованно управляемых производственных и иных объектов, предназначенных для добычи, транспортировки, хранения, поставок газа (ст. 2 69-ФЗ<sup>9</sup>)

**Объекты электросетевого хозяйства** - линии электропередачи, трансформаторные и иные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии оборудование (ст. 3 35-ФЗ<sup>10</sup>)

**Система коммунальной инфраструктуры** - комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объекты, используемые для обработки, утилизации, обезвреживания, захоронения твердых коммунальных отходов (п. 21 ст. 1 Градостроительного кодекса<sup>11</sup>)

<sup>8</sup> Федеральный закон от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении"

<sup>9</sup> Федеральный закон от 31.03.1999 N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации"

<sup>10</sup> Федеральный закон от 26.03.2003 N 35-ФЗ "Об электроэнергетике"

<sup>11</sup> «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ

**Объекты, используемые для утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов** - объекты, непосредственно используемые для утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов (п. 3 ст. 2 210-ФЗ<sup>12</sup>)

**Объект централизованной системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения** - инженерное сооружение, входящее в состав централизованной системы горячего водоснабжения (в том числе центральные тепловые пункты), холодного водоснабжения и (или) водоотведения, непосредственно используемое для горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения (п. 14 ст. 2 416-ФЗ<sup>13</sup>)

Жилищно-коммунальное хозяйство является отраслью с гарантированным спросом, что выгодно выделяет его по сравнению с другими объектами КС. В настоящее время существенно усовершенствована нормативно-правовая база для заключения концессий сфере ЖКХ. В январе 2016 года Правительством РФ была утверждена стратегия развития ЖКХ до 2020 года (Распоряжение Правительства РФ от 26.01.2016 N 80-р), одно из ключевых стратегических направлений которой - привлечение частного капитала для модернизации жилищно-коммунального комплекса.

Закон «О концессионных соглашениях» устанавливает дополнительные требования к процедуре заключения и содержания КС с объектами по теплоснабжению, централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельным объектам таких систем. В целом, при заключении КС с такими объектами следует придерживаться общей схемы подготовки КС и проведения процедур, изложенных в первой и второй главе данных рекомендаций, но с учетом особенностей, которые будут рассмотрены далее.

### ➤ **Концессия или аренда?**

Помимо той информации, которая была изложена в первой главе, где речь шла о сравнении концессии с другими процедурами, необходимо учитывать следующие положения законодательства:

Правила проведения конкурсов или аукционов предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества (в том числе на договор аренды или заключение концессионного соглашения) регулируются, также Приказом ФАС России от 10.02.2010 N 67<sup>14</sup>.

Пункт 3.1 указанного Приказа отсылает нас к статье 28.1 Федерального закона N 190-ФЗ "О теплоснабжении" и статье 41.1 Федерального закона от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении": данные статьи устанавливают, что передача прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в государственной или муниципальной собственности, осуществляется только по договорам их аренды или по концессионным соглашениям.

**Но!** п. 3 ст. 28.1 и ч. 3 ст. 41.1 устанавливают, что если срок между объявлением конкурса и датой ввода в эксплуатацию хотя бы одного объекта превышает пять лет либо дата ввода в эксплуатацию хотя бы одного объекта из числа данных объектов не может быть определена, то передача прав владения и (или) пользования данными объектами осуществляется только по концессионному соглашению.

<sup>12</sup> Федеральный закон от 30.12.2004 N 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса»

<sup>13</sup> Федеральный закон от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении"

<sup>14</sup> Приказ ФАС России от 10.02.2010 N 67 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса"

➤ **На стадии формирования объекта:**

Как и другие объекты, объекты ЖКХ требуют предварительной подготовки: приведения в порядок правоустанавливающих документов и, при необходимости, регистрацию права собственности на объекты.

Объекты по теплоснабжению, централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объектам таких систем могут быть не только в собственности, но и в хозяйственном ведении и оперативном управлении, в этом случае возможно участие ГУПа, МУПа или ГБУ, на стороне концедента.

Важно, что при регистрации прав на такие объекты КС, **учтена возможность дальнейшего учета бесхозяйных объектов по теплоснабжению, централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельным объектам таких систем (ч. 4, 5 ст. 37–и.р. ч. 5, 6 ст. 51)**: если при исполнении соглашения обнаружены бесхозяйные объекты ЖКХ, то возможна их передача концессионеру без проведения дополнительных торгов при соблюдении следующих условий:

- объекты технологически связаны с объектом соглашения.
- стоимость не превышает 10% от стоимости уже переданного концессионеру имущества.

В случае если концессионер обладает статусом единой теплоснабжающей организации или гарантирующей организации, ограничение стоимости вновь передаваемого имущества не применяется.

**Полезное законодательство:**

- Письмо Минстроя России от 20.01.2016 N 1055-АЧ/04 «О закреплении за государственными и муниципальными унитарными предприятиями объектов коммунального хозяйства»
- Письмо ФАС России от 05.10.2015 N АД/53812/15 «О возможности закрепления на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями такого вида муниципального имущества как сетей водоснабжения и теплоснабжения»

Так же особенностью является то, что до начала конкурсных процедур необходима техническая инвентаризация объектов недвижимости, техническое обследование и подготовка схем теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения и внесение изменений (актуализация) в данные схемы в соответствии с планируемыми мероприятиями соответственно. На основании этих данных затем формируется **техническое задание с объемами работ по созданию или модернизации (реконструкции) объекта.**

Техническое обследование систем **водоснабжения, водоотведения** проводится организацией, осуществляющей горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение самостоятельно либо с привлечением специализированной организации и представителей муниципального образования согласно:

- ч. 3 ст. 37 Федерального закона от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении"

Техническое обследование объектов **теплоснабжения** проводится с учетом результатов экспертизы промышленной безопасности объектов теплоснабжения, которая проводится организацией, имеющей лицензию на проведение указанной экспертизы

- ч. 11 ст. 23 Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении"

**Полезное законодательство:**

- Постановление Правительства РФ от 22.02.2012 N 154 "О требованиях к схемам теплоснабжения, порядку их разработки и утверждения"
- Постановление Правительства РФ от 05.09.2013 N 782 "О схемах водоснабжения и водоотведения« (вместе с "Правилами разработки и утверждения схем водоснабжения и водоотведения", "Требованиями к содержанию схем водоснабжения и водоотведения")  
Обратите внимание новая редакция с марта 2016
- Приказ Минстроя России от 05.08.2014 N 437/пр. "Об утверждении Требований к проведению технического обследования централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе определение показателей технико-экономического состояния систем водоснабжения и водоотведения, включая показатели физического износа и энергетической эффективности объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, объектов нецентрализованных систем холодного и горячего водоснабжения, и порядка осуществления мониторинга таких показателей"

➤ **На стадии подготовки проекта и конкурсной документации:**

В решении о заключении КС, которое выносит концедент, помимо общей для всех объектов информации, установленной требованиями п. 2, 2.1., 2.3., 2.4. ст. 22, должны быть следующие сведения:

**Значения долгосрочных параметров регулирования деятельности концессионера**

Для получения этих значений организатор конкурса обращается в орган регулирования тарифов с запросом о предоставлении сведений о ценах, значениях и параметрах, а также с целью согласовать метод регулирования тарифов

**Полезное законодательство:**

- Постановление Правительства РФ от 22.10.2012 № 1075 «О ценообразовании в сфере теплоснабжения»;
- Приказ ФСТ России от 30.03.2012, № 228-э «Об утверждении Методических указаний по регулированию тарифов с применением метода доходности инвестированного капитала»;
- Постановление Правительства РФ от 13.05.2013 № 406 «О государственном регулировании тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения».

**Задания и основные мероприятия, обеспечивающие достижение предусмотренных заданием целей**

Задание представляет собой свод задач и целевых показателей, а также иных параметров развития объектов ЖКХ.

Задание формируется на основании утвержденных схем теплоснабжения, схем водоснабжения и водоотведения поселений и городских округов в части выполнения задач и достижения их целевых показателей, а также на основании данных прогноза потребления тепловой энергии, теплоносителя и (или) горячей воды, питьевой воды, технической воды, количества и состава сточных вод.

Задание должно содержать величины необходимой тепловой мощности, необходимой мощности (нагрузки) сетей и сооружений.

Для согласования долгосрочных параметров регулирования и метода регулирования тарифов необходимо обратиться в Комитет тарифного регулирования Волгоградской области:

— порядок обращения организатора конкурса на право заключения КС или договора аренды **в отношении объектов теплоснабжения**, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлен в разделе IX Постановления Правительства РФ от 22.10.2012 N 1075 «О ценообразовании в сфере теплоснабжения» (и IX(1) в случае заключения КС по частной инициативе).

— порядок представления органом регулирования тарифов организатору конкурса на право заключения КС или договора аренды сведений о ценах, значениях и параметрах, используемых для расчета дисконтированной выручки участника конкурса, а также согласования органом регулирования тарифов метода регулирования тарифов и

значений долгосрочных параметров регулирования тарифов, включаемых в конкурсную документацию **в отношении централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем** установлен в разделе VII Постановление Правительства РФ от 13.05.2013 N 406 "О государственном регулировании тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения" (и VII (1) в случае заключения КС по частной инициативе).

➤ **Дополнительные требования к условиям концессионного соглашения:**

Если при осуществлении концессионером деятельности, предусмотренной КС, реализация концессионером производимых товаров, выполнение работ, оказание услуг осуществляются по регулируемым ценам (тарифам) и (или) с учетом установленных надбавок к ценам (тарифам), в концессионном соглашении должны содержаться дополнительные условия установленные **ч. 1.1 ст. 10.**

Если объектом КС являются объекты по теплоснабжению, централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельным объектам таких систем, КС должно содержать условия установленные **ч. 1.2 ст. 10** **н.п. ч. 1 ст. 42.**

**Федеральный Закон «О концессионных соглашениях» отдельно регулирует критерии конкурса по объектам теплоснабжения, централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельным объектам таких систем, в качестве которых устанавливаются (ч. 2.3 ст. 24 ~~н.п. ч. 1 ст. 47~~):**

1) Предельный размер расходов на создание и (или) реконструкцию объекта КС, которые предполагается осуществить концессионером, на каждый год срока действия КС.

2) Объем расходов, финансируемых за счет средств концедента, на создание и (или) реконструкцию или использование (эксплуатацию) объекта КС на каждый год срока действия КС в случае, если такие расходы предусмотрены.

4) Долгосрочные параметры регулирования деятельности концессионера.

К долгосрочным параметрам относятся:

- базовый уровень операционных расходов;
- показатели энергосбережения и энергетической эффективности;
- норма доходности инвестированного капитала, норматив чистого оборотного капитала в случае, если конкурсной документацией предусмотрен метод обеспечения доходности инвестированного капитала или метод доходности инвестированного капитала;
- нормативный уровень прибыли в случае, если конкурсной документацией предусмотрен метод индексации установленных тарифов или метод индексации.

5) Плановые значения показателей деятельности концессионера:

- надежности, качества, энергетической эффективности объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, надежности и энергетической эффективности объектов теплоснабжения;
- иных предусмотренных конкурсной документацией технико-экономических показателей данных систем и (или) объектов.

6) Плата концедента (если предусмотрена).

**Полезное законодательство:**

- Минимальная норма доходности инвестированного капитала для расчета тарифов в сфере в сфере теплоснабжения определяется в соответствии с Приказом ФСТ России от 05.12.2014 № 2144-э
- Минимальная норма доходности инвестированного капитала для расчета тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения определяется в соответствии с Приказом ФСТ России от 05.12.2014 № 2143-э



### ➤ **Конкурсная документация (КД):**

В действующей на август 2016 года редакции требования к содержанию КД в общем виде установлены в ст. 23. В дополнение к стандартным требованиям к КД в отношении объектов по теплоснабжению, централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельным объектам таких систем также включаются (**ч. 1.2 ст. 23**):

- 1. проект концессионного соглашения (!);**
2. требование об указании в конкурсных предложениях мероприятий, необходимых для выполнения задания;
- 3. минимально допустимые плановые значения показателей деятельности концессионера и долгосрочные параметры регулирования его деятельности;**
4. параметры и значения для расчета тарифов (том числе объем полезного отпуска, а также прогноз объема полезного отпуска тепловой энергии, потери и удельное потребление);
5. энергетические ресурсы на единицу объема полезного отпуска, цены на энергетические ресурсы, величина неподконтрольных расходов;
6. метод тарифного регулирования;
7. отчет о техническом обследовании передаваемого по КС имущества, копии годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности прежнего оператора за три последних отчетных периода, копии предложений об установлении цен (тарифов);
8. В КД также должны устанавливаться долгосрочные параметры регулирования деятельности концессионера (размер инвестиционного капитала, срок его возврата в случае, если КД предусмотрен метод обеспечения доходности инвестированного капитала, другие параметры);
9. Требования к банковской гарантии: только безотзывная банковская гарантия, размер которой должен быть определен в КД. Требования должны соответствовать Постановлению Правительства РФ от 19.12.2013 г. № 1188 (см. подробнее далее).

**В новой редакции в дополнение к стандартным требованиям к КД в отношении объектов по теплоснабжению, централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельным объектам таких систем также включаются сведения и параметры, предусмотренные статьей 46.**

**ВАЖНО!** Минстрой РФ разработал примерную типовую форму конкурсной документации по проведению открытого конкурса на право заключения концессионного соглашения в отношении системы коммунальной инфраструктуры, которую можно найти на официальном сайте Минстроя РФ [www.minstroyrf.ru/docs/3603/](http://www.minstroyrf.ru/docs/3603/)  
Она достаточно подробная, особое внимание обратите на список приложений.



### ➤ **На стадии конкурсной процедуры:**

1. Особые критерии конкурса (**ч. 2 ст. 24**);
2. Дополнительные гарантии возмещения расходов концессионера не возмещенных ему на дату окончания срока действия КС (**ч. 1.3 ст. 10**) (**н.р. ч. 2 ст. 42**).

В том числе возможность продления КС в связи с внесением в установленном порядке изменений в схемы теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, при которых стороны оказываются не способными выполнить принятые обязательства (**п. 5 ст. 1.2 ст. 10** → **н.р. п. 5 ч. 1 ст. 42**; Постановление Правительства РФ от 24.04.2014 N 368 «Об утверждении Правил

предоставления антимонопольным органом согласия на изменение условий концессионного соглашения»);

**3.** Запрет на установление дополнительных требований к участникам, в том числе требования к их квалификации, профессиональным, деловым качествам (**ч. 1.6. ст. 23**) → (**н.р. ч. 5 ст. 46**);

**4.** Запрет на переговоры с победителем (**ч. 1.2 ст. 36**);

**5.** Особенности оценки предложений участников — (**н.р. ст. 49**) :

В конкурсном предложении для каждого критерия конкурса указывается значение предлагаемого участником конкурса условия в виде числового значения на каждый год срока действия КС. Наилучшие условия определяются:

— исходя из дисконтированной выручки участника конкурса, для которого определено ее минимальное значение (дисконтированная выручка вычисляется с применением вычислительной программы, размещенной на официальном сайте организатора торгов);

— исходя из наибольшего количества содержащихся в конкурсном предложении наилучших плановых значений показателей деятельности концессионера.

**Полезное законодательство:**

— Правила дисконтирования величин при оценке конкурсных предложений на право заключения концессионных соглашений и договоров аренды в сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения (Постановление Правительства РФ от 3.06.2014 г. № 510)



**Полезный ресурс:**

— Вычислительная программа для расчета дисконтированной валовой выручки участника конкурса (размещена на портале официального сайта РФ для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в разделе «Для организатора торгов» блока «Справочная информация» вкладка «Вычислительная программа по определению дисконтированной выручки»)

➤ **Заключение концессионного соглашения по объектам теплоснабжения, централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельным объектам таких систем возможно без проведения торгов в порядке предусмотренном ст. 37 Федерального закона «О концессионных соглашениях», в случаях если:**

— если была аренда объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем (**ч. 2.1. ст. 37**) (**н.р. ч. 1 ст. 51**).

— если по процедуре ЧКИ на объявление на официальном сайте в течении 45 дней никто не откликнулся (**ч. 4.1 - 4.10, 4.12 ст. 37**) (**н.р. ст. 52**).

КС может быть заключено **без проведения конкурса** с лицом, которому принадлежат права владения и пользования имуществом, которое может использоваться в качестве объекта КС и необходимо для осуществления деятельности, предусмотренной КС, возникли **на основании нескольких договоров аренды**, при соблюдении одновременно следующих условий:

— указанные договора аренды заключены **до 1 июля 2015 года (н.р. п.3 ч.1 ст.51)** в надлежащем порядке;

— имущество, которое было передано арендатору в соответствии с договором аренды, или создано и (или) реконструировано им по такому договору входит в перечень объектов КС (**ст. 4**);

— концедентом должно быть только одно публично правовое образование.

## ➤ Заключение КС:

Постановлением Правительства РФ от 05.12.2006 **N 748** «Об утверждении примерного концессионного соглашения в отношении систем коммунальной инфраструктуры и иных объектов коммунального хозяйства, в том числе объектов водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, объектов, на которых осуществляется обращение с отходами производства и потребления, объектов, предназначенных для освещения территорий городских и сельских поселений, объектов, предназначенных для благоустройства территорий, а также объектов социального обслуживания населения» утверждена **типовая форма концессионного соглашения**.

## ВАЖНО!

**С 01 января 2017 вступают в силу изменения 115-ФЗ в отношении объектов по теплоснабжению, централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельным объектам таких систем (особенности регулирования отношений в рамках заключаемых КС изложены в главе 4 115-ФЗ). Основные изменения приведены ниже.**

Если полномочия по государственному регулированию тарифов **по объектам теплоснабжения, централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельным объектам таких систем** не переданы указанному муниципальному образованию, третьей стороной КС в обязательном порядке является также субъект Российской Федерации в границах территории которого находится имущество, передаваемое концессионеру по КС (ч. 1 ст. 39).

**При передаче названных объектов, находящихся во владении или пользовании государственного (муниципального) предприятия или учреждения, необходимо в течение одного года с момента вступления в силу КС внести изменения в устав или иной документ определяющий порядок деятельности, исключающие виды деятельности предприятия или учреждения в указанных сферах.** При этом в случае исключения всех ранее осуществляемых видов деятельности, предприятие или учреждение **подлежит ликвидации**.

В КС может предусматриваться предоставление концедентом во владение или пользование концессионера водопроводных сетей и насосных станций, канализационных сетей, канализационных насосных станций, тепловых сетей в составе объекта КС и (или) в составе иного передаваемого недвижимого имущества не прошедшего государственной кадастровый учет или государственную регистрацию прав, сведения о которой отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости, при выполнении следующих условий:

- 1)** наличие документов, подтверждающих факт и (или) обстоятельства возникновения у концедента права собственности, права владения или пользования данным незарегистрированным недвижимым имуществом;
- 2)** балансовая стоимость незарегистрированного недвижимого имущества не превышает пятидесяти процентов балансовой стоимости всего включаемого в объект КС имущества;
- 3)** опубликование концедентом не менее чем за три месяца до заключения КС в Едином федеральном реестре юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности перечня незарегистрированного недвижимого имущества.



Объектом КС не может являться незарегистрированное недвижимое имущество, не включенное в опубликованный в Едином федеральном реестре юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности перечень незарегистрированного недвижимого имущества.

Не может являться концессионером в КС по объектам теплоснабжения, централизованным систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельным объектам таких систем (ч. 1 ст. 40):

- иностранное юридическое лицо;
- организация и другое кооперативное образование, обладающее гражданской правоспособностью, созданные в соответствии с законодательством иностранного государства не имеющие в России аккредитованного филиала и представительства;
- два и более юридических лица, действующие по договору товарищества, в числе которых имеются иностранные юридические лица.



# СОДЕРЖАНИЕ:

Об авторах	стр. 2
Введение	стр. 3
<b>Глава первая</b>	стр. 4
Раздел I Основные сведения о концессии	стр. 4
Раздел II Концессионное соглашение	стр. 15
Раздел III Ответственность концессионера и концедента по КоАП РФ и ФЗ «О защите конкуренции»	стр. 21
<b>Глава вторая</b>	стр. 22
Раздел I Подготовка проекта	стр. 23
Раздел II Принятие решения о заключении КС и разработка документации	стр. 29
Раздел III Основные мероприятия конкурсной процедуры	стр. 38
Раздел IV Неконкурсные процедуры заключения КС	стр. 47
Чек-лист мероприятий заключения КС	стр. 53
<b>Глава третья</b>	стр. 54
Раздел I Особенности заключения КС по объектам дорожной инфраструктуры	стр. 56
Раздел II Особенности заключения КС по объектам коммунальной инфраструктуры	стр. 60
Алфавитный указатель	стр. 71
Список нормативных актов и полезных ссылок	стр. 72

## ОСНОВНЫЕ СОКРАЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ТЕКСТЕ:

БГ	Банковская гарантия
ГК РФ	Гражданский кодекс Российской Федерации
ГУП	Государственное унитарное предприятие
ГЧП	Государственно-частное партнерство
ГБУ	Государственное бюджетное учреждение
МЧП	Муниципально-частное партнерство
КД	Конкурсная документация
КС	Концессионное соглашение
МУП	Муниципальное унитарное предприятие
НПА	Нормативно-правовой акт
ЧКИ	Частная коммерческая инициатива

# АЛФАВИТНЫЙ УКАЗАТЕЛЬ:

---

## А

Аренда, с.13, с.60, с.66

## Б

Банковская гарантия, с. 30 – 31, 65

Бюджетные инвестиции, с. 32 – 34

Бюджетные субсидии, с. 32 – 34

## В

Водный объект, с. 27 – 28

## Г

Государственная гарантия, с. 33

Государственно-частное партнерство, с. 8 – 14

## Д

Договор водопользования, с. 27

Договор страхования риска, с. 31

## Е Ж

## З

Закупки по 44-ФЗ, с. 8 – 14

Земельный участок, с. 25 – 27

## И

Инвестиционное соглашение по ГЧП, с. 8 – 14

Иное имущество, с. 16, 24 – 25

## К

Конкурсная документация, с. 36

Конкурсная комиссия, с. 36

Концедент, с. 6, 18, 31, 39 – 45

Концессионер, с. 6, 39 – 45

Концессионная плата с. 31

Концессионное соглашение, с. 15-20

## М

муниципальная гарантия, с. 33

## Н

## О

Объекты соглашений, с. 54 – 55

## П

Плата концедента, с. 31 – 34

Право собственности на объект соглашения, с. 8, 16, 24

## Р С

Срок действия соглашения, с. 9, 17, 34

Совместный конкурс, с. 7, 37

## Т

Типовые формы концессионных соглашений, с.15 – 16

## У Ф Х Ц

## Ч

Частная коммерческая инициатива, с.47 – 52

## Ш Щ Э Ю Я

# СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ И ПОЛЕЗНЫХ ССЫЛОК

---

## ➤ НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА:

1. [Федеральный закон от 21.07.2005 N 115-ФЗ "О концессионных соглашениях"](#).
2. Федеральный закон от 13.07.2015 N 224-ФЗ "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ, (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ.
4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ.
5. Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 N 145-ФЗ.
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.
7. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ.
8. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ.
9. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 N 146-ФЗ, (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ.
10. Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции".
11. Федеральный закон от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".
12. Федеральный закон от 08.11.2007 N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".
13. Федеральный закон от 19.07.2011 N 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".
14. Федеральный закон от 17.07.2009 N 145-ФЗ "О государственной компании "Российские автомобильные дороги" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".
15. Федеральный закон от 30.12.2004 N 210-ФЗ "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса".
16. Федеральный закон от 10.12.1995 N 196-ФЗ "О безопасности дорожного движения".
17. Федеральный закон от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении".
18. Федеральный закон от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении".
19. [Постановление Правительства РФ от 26.11.2013 N 1071 "Об утверждении Правил принятия решений о заключении от имени Российской Федерации государственных контрактов на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг для обеспечения федеральных нужд, соглашений о государственно-частном партнерстве и концессионных соглашений на срок, превышающий срок действия утвержденных лимитов бюджетных обязательств"](#).
20. [Постановление Правительства РФ от 14.12.2010 N 1016 "Об утверждении Правил отбора инвестиционных проектов и принципалов для предоставления государственных гарантий Российской Федерации по кредитам либо облигационным займам, привлекаемым на осуществление инвестиционных проектов"](#).
21. [Постановление Правительства РФ от 03.06.2014 N 510 "Об утверждении Правил дисконтирования величин при оценке конкурсных предложений на право заключения концессионных соглашений и договоров аренды в сфере теплоснабжения, в сфере](#)



водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации".

22. Постановление Правительства Российской Федерации от 24.04.2014 N 368 «Об утверждении Правил предоставления антимонопольным органом согласия на изменение условий концессионного соглашения».

23. Постановление Правительства РФ от 15.06.2009 N 495 «Об установлении требований к концессионеру в отношении банков, предоставляющих безотзывные банковские гарантии, банков, в которых может быть открыт банковский вклад (депозит) концессионера, права по которому могут передаваться концессионером концеденту в залог, и в отношении страховых организаций, с которыми концессионер может заключить договор страхования риска ответственности за нарушение обязательств по концессионному соглашению».

24. Постановление Правительства РФ от 31.03.2015 N 300 «Об утверждении формы предложения о заключении концессионного соглашения с лицом, выступающим с инициативой заключения концессионного соглашения».

25. Постановление Правительства РФ от 14.12.2010 N 1017 "О порядке предоставления государственных гарантий Российской Федерации по кредитам либо облигационным займам, привлекаемым юридическими лицами, отобранными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, на осуществление инвестиционных проектов" (вместе с "Правилами предоставления государственных гарантий Российской Федерации по кредитам либо облигационным займам, привлекаемым юридическими лицами, отобранными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, на осуществление инвестиционных проектов").

26. Постановление Правительства РФ от 14.12.2010 N 1016 "Об утверждении Правил отбора инвестиционных проектов и принципалов для предоставления государственных гарантий Российской Федерации по кредитам либо облигационным займам, привлекаемым на осуществление инвестиционных проектов".

27. Постановление Правительства РФ от 19.12.2013 N 1188 «Об утверждении требований к банковской гарантии, предоставляемой в случае, если объектом концессионного соглашения являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем».

28. Постановление Правительства РФ от 20.04.2016 N 329 "Об утверждении Правил предоставления и распределения иных межбюджетных трансфертов на реализацию мероприятий региональных программ в сфере дорожного хозяйства, включая проекты, реализуемые с применением механизмов государственно-частного партнерства, и строительство, реконструкцию и ремонт уникальных искусственных дорожных сооружений по решениям Правительства Российской Федерации".

29. Постановление Правительства РФ от 05.12.2001 N 848 "О Федеральной целевой программе "Развитие транспортной системы России (2010 - 2020 годы)".

30. Постановление Правительства РФ от 13.05.2013 N 406 "О государственном регулировании тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения" (вместе с "Основами ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения", "Правилами регулирования тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения", "Правилами определения размера инвестированного капитала в сфере водоснабжения и водоотведения и порядка ведения его учета", "Правилами расчета нормы доходности инвестированного капитала в сфере водоснабжения и водоотведения").

31. Постановление Правительства РФ от 07.03.1995 N 239 "О мерах по упорядочению государственного регулирования цен (тарифов)".

32. Распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008 N 1662-р «О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года».

33. Постановление Правительства РФ от 10.08.2007 N 505 "О порядке принятия федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение

сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества".

**34.** Постановление Правительства РФ от 22.02.2012 N 154 "О требованиях к схемам теплоснабжения, порядку их разработки и утверждения"

**35.** Постановление Правительства РФ от 05.09.2013 N 782 "О схемах водоснабжения и водоотведения« (вместе с "Правилами разработки и утверждения схем водоснабжения и водоотведения", "Требованиями к содержанию схем водоснабжения и водоотведения")  
Обратите внимание новая редакция с марта 2016

**36.** Письмо Минстроя России от 20.01.2016 N 1055-АЧ/04 «О закреплении за государственными и муниципальными унитарными предприятиями объектов коммунального хозяйства»

**37.** Письмо ФАС России от 05.10.2015 N АД/53812/15 «О возможности закреплении на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями такого вида муниципального имущества как сетей водоснабжения и теплоснабжения»

**38.** Приказ Минтранса России от 20.06.2014 N 162 "Об утверждении Положения об управлении реализацией федеральной целевой программы "Развитие транспортной системы России (2010 - 2020 годы)", утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 5 декабря 2001 г. N 848".

**39.** [Приказ ФАС России от 10.02.2010 N 67 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса"](#)

**40.** Приказ Минстроя России от 05.08.2014 N 437/пр. "Об утверждении Требований к проведению технического обследования централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе определение показателей технико-экономического состояния систем водоснабжения и водоотведения, включая показатели физического износа и энергетической эффективности объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, объектов нецентрализованных систем холодного и горячего водоснабжения, и порядка осуществления мониторинга таких показателей"

**41.** [Постановление Правительства Волгоградской обл. от 05.02.2014 N 27-п "Об утверждении государственной программы Волгоградской области "Развитие транспортной системы Волгоградской области" на 2014 - 2017 годы".](#)

**42.** [Постановление Правительства Волгоградской обл. от 07.05.2014 № 243-п «Об утверждении Правил принятия решений о заключении государственных контрактов на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг для обеспечения государственных нужд Волгоградской области и концессионных соглашений, концедентом по которым выступает Волгоградская область, на срок, превышающий срок действия утвержденных лимитов бюджетных обязательств».](#)

**43.** [Закон Волгоградской области от 30.06.2015 N 85-Од "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения \(реализации\) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов".](#)

➤ **ПОЛЕЗНЫЕ ЭЛЕКТРОННЫЕ РЕСУРСЫ:**

**1.** «Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов» раздел концессионные соглашения:  
<http://torgi.gov.ru/lotSearch1.html?bidKindId=6>

действует в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2012 г. № 909 "Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" и Федерального закона от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ "О концессионных соглашениях".

**2.** Вычислительная программа для расчета дисконтированной валовой выручки участника конкурса (размещена на портале официального сайта РФ для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в разделе «Для организатора торгов» блока «Справочная информация» вкладка «Вычислительная программа по определению дисконтированной выручки»

**3.** Рекомендации по реализации проектов государственно-частного партнерства. Лучшие практики. (подготовлено Минэкономразвития, Москва 2016)  
<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/privgovpartnerdev/support/20160829>

**4.** Единая информационная система государственно-частного партнерства в Российской Федерации: <http://www.pppi.ru/>  
официальный ресурс по ГЧП, созданный в рамках информационного сотрудничества Ассоциация «Центр развития ГЧП» и Министерства экономического развития Российской Федерации, на котором можно найти аналитику, статьи и информацию по проектам.

**5.** Примерная типовая форма конкурсной документации по проведению открытого конкурса на право заключения концессионного соглашения в отношении системы коммунальной инфраструктуры на официальном сайте Минстроя РФ  
[www.minstroyrf.ru/docs/3603/](http://www.minstroyrf.ru/docs/3603/)