

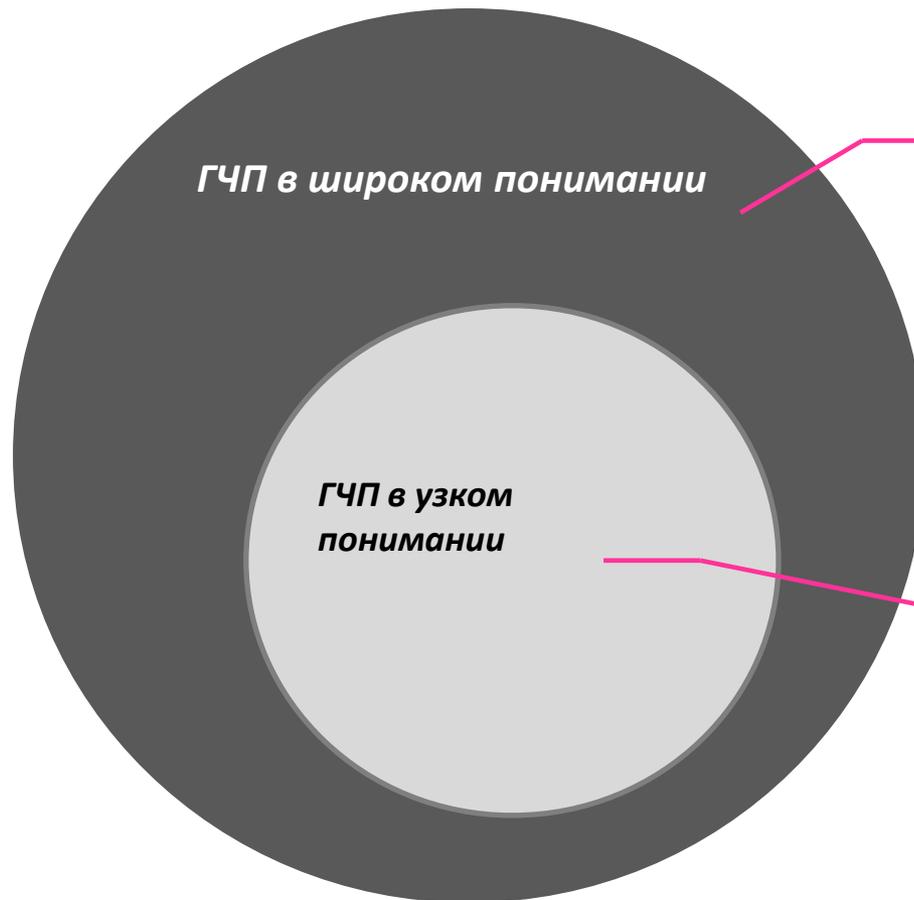


**Концессионные соглашения и соглашения
о государственно-частном партнерстве
как инструмент инвестиций в недвижимость**

Евгений Дружинин
руководитель практик
недвижимость и строительство
энергетика и ЖКХ
Maxima Legal

A low-angle, close-up photograph of two business professionals shaking hands. The person on the left is wearing a dark grey suit jacket over a light-colored striped shirt. The person on the right is wearing a light blue and white striped shirt under a dark grey vest. The background is a bright, modern office interior with a white ceiling and several circular recessed lights, some of which are out of focus, creating a bokeh effect. The overall atmosphere is professional and positive.

ЧТО ТАКОЕ ГЧП?



ГЧП в широком понимании

Любые формы взаимодействия государства и бизнеса в целях решения социально-экономических задач (включая госзакупки, аренду на инвестиционных условиях, ДУ, ОЭЗ, организации со смешанной формой собственности и пр.)

ГЧП в узком понимании

Конкретный тип соглашений публичного и частного партнеров:

а). Концессионное соглашение (ВТО)

(ФЗ от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»)

б). Соглашение о государственно-частном партнерстве (ВОО, ВООТ)

(ФЗ от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»)

в). Соглашения о разделе продукции

(ФЗ от 30.12.1995 № 225-ФЗ «О соглашениях о разделе продукции»)

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГЧП



- По **концессионному соглашению концессионер** обязуется *за свой счет создать и (или) реконструировать* определенное этим соглашением имущество (недвижимое имущество или недвижимое имущество и движимое имущество, технологически связанные между собой и предназначенные для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением), право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать концеденту, осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения, а концедент обязуется предоставить концессионеру на срок, установленный этим соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности
- По **соглашению о государственно-частном партнерстве** частный партнер обязуется *создать полностью или частично за счет собственных либо привлеченных средств* являющиеся объектом соглашения, технологически связанные между собой недвижимое имущество и (или) недвижимое имущество и движимое имущество, осуществлять эксплуатацию и (или) техническое обслуживание такого имущества, а публичный партнер обязуется предоставить частному партнеру права владения и пользования им для осуществления указанной в соглашении деятельности и обеспечить возникновение права собственности частного партнера на объект соглашения при условии соблюдения требований, предусмотренных настоящим Федеральным законом и соглашением



ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРНЫХ МОДЕЛЕЙ ГЧП





ПРАВА НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА СОГЛАШЕНИЯ



Концессионное соглашение

- собственником созданного объекта является публичный субъект (концедент), тогда как концессионер приобретает право владения и пользования таким объектом на определенный срок (или в некоторых случаях — право технической эксплуатации объекта за оговоренную плату)



Соглашение о ГЧП

- По соглашению о ГЧП собственником созданного объекта является частный партнер
- Если объем финансирования создания объекта публичным партнером превышает объем финансирования частным партнером, обязательным элементом соглашения является обязательство по передаче объекта соглашения в собственность публичного партнера по истечении определенного соглашением срока



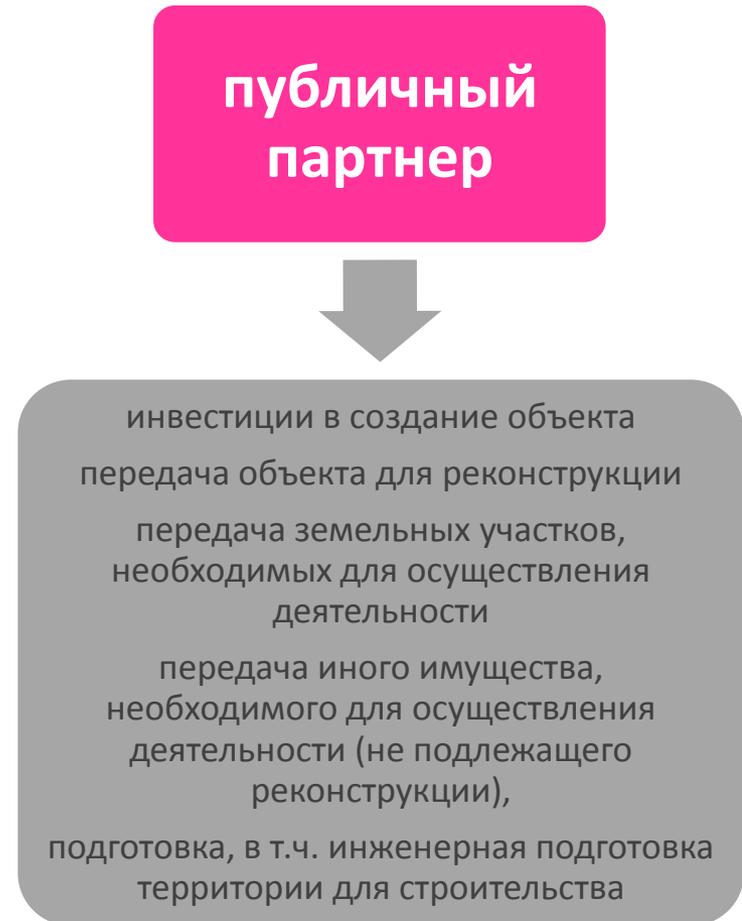
**СФЕРА ПРИМЕНЕНИЯ
МОДЕЛЕЙ ГЧП**

Концессионное соглашение	Соглашение о ГЧП
федеральные, региональный или местные автомобильные дороги, в т.ч. объекты дорожного сервиса	частные автомобильные дороги, в т.ч. объекты дорожного сервиса
метрополитен и другой транспорт общего пользования	транспорт общего пользования, <i>за исключением метрополитена</i>
объекты железнодорожного транспорта	объекты железнодорожного транспорта
объекты трубопроводного транспорта	объекты трубопроводного транспорта
морские и речные порты, морские, речные суда и иные суда	морские порты, речные порты, специализированные порты, морские суда, речные и иные суда
аэродромы и иные объекты авиационной инфраструктуры	воздушные суда, аэродромы, аэропорты, технические средства и другие предназначенные для обеспечения полетов воздушных судов средства
гидротехнические сооружения	гидротехнические сооружения

Концессионное соглашение	Соглашение о ГЧП
объекты по производству, передаче и распределению электрической <i>и тепловой энергии</i>	объекты по производству, передаче и распределению электрической энергии
любые системы коммунальной инфраструктуры	объекты, на которых осуществляются обработка, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов
-	линии связи и коммуникации и иные линейные объекты связи и коммуникации
объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты, предназначенные для благоустройства территорий	объекты благоустройства территорий, в том числе для их освещения
объекты здравоохранения, в том числе объекты санаторно-курортного лечения	объекты здравоохранения, в том числе объекты санаторно-курортного лечения
объекты образования, культуры, спорта, объекты, используемые для организации отдыха граждан и туризма, объекты социального обслуживания граждан	объекты образования, культуры, спорта, объекты, используемые для организации отдыха граждан и туризма, иные объекты социального обслуживания населения

ОБЩАЯ СТРУКТУРА ДОГОВОРНЫХ МОДЕЛЕЙ





«Входящие» денежные потоки частного партнера:

- плата конечных пользователей за оказание услуг
- плата публичного партнера за пользование объектом при его передаче в пользование публичному партнеру (концеденту) или иному указанному им лицу (*структурируется как плата концедента, в некоторых случаях как платежи за пользование*)
- плата публичного партнера за техническую эксплуатацию объекта (*структурируется как плата концедента, в некоторых случаях как платежи за услуги*)
- плата концедента, плата публичного партнера (субсидии)

«Исходящие» денежные потоки частного партнера:

- концессионная плата, плата частного партнера

Важно отметить, что в законодательстве закреплена возможность (а в ряде случаев и обязанность) включения в соглашения гарантий минимальной доходности инвестиций частного партнера (концессионера). Формы такой гарантии могут быть различны.



**ПРИМЕРЫ ПРОЕКТОВ,
СТРУКТУРИРОВАННЫХ ПО МОДЕЛИ ГЧП**

Государственная или муниципальная автомобильная дорога

- Частный партнер (концессионер) осуществляет за счет собственных и (или) привлеченных средств строительство участка платной автомобильной дороги, мостового сооружения или переезда.
- Объем обязательств публичного партнера (концедента) может различаться от предоставления земельного участка, до подготовки территории, в том числе разработки документации по планировке территории, ее инженерной подготовки, разработки проектной документации и т.п., до фактического устранения последнего из инвестиционного процесса.
- Возраст инвестиций может проходить за счет платы конечных пользователей за пользование автомобильной дорогой и (или) за счет платы концедента (публичного партнера)

Теплоснабжение

- Концессионер осуществляет за счет собственных и (или) привлеченных средств реконструкцию принадлежащей публичному партнеру котельной или иного объекта теплоснабжения.
- Возврат инвестиций происходит за счет тарифов (в последнее время чаще с использованием долгосрочных параметров регулирования, учитывающих либо необходимый объем дохода, либо фиксированную ставку доходности).

Объекты здравоохранения

- Частный партнер (концессионер) осуществляет за счет собственных и (или) привлеченных средств строительство или реконструкцию объекта.
- Частный партнер (концессионер) выступает оператором услуг здравоохранения. При этом публичный партнер (концедент) может принимать на себя обязательства минимальной заполняемости объекта здравоохранения (путем размещения пациентов, оплата за которых происходит за счет бюджета при использовании системы ОМС).

Школы, детские сады

- Концессионер осуществляет за счет собственных и (или) привлеченных средств строительство образовательного учреждения.
- Есть вопросы с возможностью существования частных школ и детских садов с точки зрения выполнения градостроительных нормативов по социальной инфраструктуре, по-этому пока есть примеры заключения лишь концессионных соглашений.
- Концессионер осуществляет техническую эксплуатацию образовательного учреждения, тогда как образовательные услуги оказывает сам концедент.
- Возврат инвестиций происходит за счет платы за эксплуатационную доступность (платы концедента).

Очистные сооружения

- Концессионер осуществляет за счет собственных и (или) привлеченных средств строительство локальных очистных сооружений.
- Концессионер выступает оператором очистных сооружений или осуществляет их техническую эксплуатацию.
- Возврат инвестиций в первом случае происходит за счет тарифа (тариф на водоотведение), во втором — за счет платы за эксплуатационную доступность (платы концедента).



**СПАСИБО
ЗА
ВНИМАНИЕ**

**KEEP
CALM
&
CALL YOUR
LAWYER**

Контакты
в Санкт-Петербурге :
191028, Литейный пр., д.26,
Т/ Ф +7 (812) 454 22 14,
E e.druzhinin@maximalegal.ru
Евгений Дружинин