



UNITY



ГЧП-СОВЕТНИК

# ОКН В ГЧП

2025



# ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>I.</b>	<b>ВОЗМОЖНОСТИ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА .....</b>	<b>6</b>
1.1.	РОЛЬ ГЧП В СОХРАНЕНИИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ .....	6
1.2.	РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТОВ ГЧП ДО 2024 ГОДА .....	7
1.3.	НОВЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ .....	7
<b>II.</b>	<b>ОСОБЕННОСТИ КОНЦЕССИОННЫХ СОГЛАШЕНИЙ В ОТНОШЕНИИ ОКН .....</b>	<b>9</b>
2.1.	ОБЪЕКТ СОГЛАШЕНИЯ .....	9
2.2.	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕССИОНЕРА .....	11
2.2.1.	ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....	12
2.2.2.	ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....	12
2.3.	ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО .....	13
2.4.	РОЛЬ ОРГАНА ПО ОХРАНЕ ОКН .....	14
2.5.	РЕЕСТР ОКН .....	15
<b>III.</b>	<b>ЗАПУСК КОНЦЕССИОННОГО ПРОЕКТА .....</b>	<b>17</b>
3.1.	ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА .....	17
3.2.	ПРИВЛЕЧЕНИЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ .....	17
3.3.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ СОГЛАШЕНИЯ .....	18
3.3.1.	ЧАСТНАЯ ИНИЦИАТИВА .....	19
3.3.2.	КОНКУРС .....	20
<b>IV.</b>	<b>ИНЫЕ МОДЕЛИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ ОКН .....</b>	<b>23</b>
4.1.	АРЕНДА С ИНВЕСТИЦИОННЫМИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМИ .....	23
4.2.	ПРИВАТИЗАЦИЯ .....	24
4.3.	БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ .....	24
4.4.	КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ .....	25
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 .....</b>	<b>26</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 .....</b>	<b>29</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3 .....</b>	<b>32</b>



# ВВЕДЕНИЕ

Реализация инвестиционных проектов с участием частного сектора в сфере сохранения культурного наследия невозможна без тесного взаимодействия с государством, в том числе в части создания комфортной правовой среды. Инструментом, позволяющим максимально эффективно выстроить такое сотрудничество, выступает государственно-частное партнерство (ГЧП).

Дискуссии о более активном использовании механизмов ГЧП для сохранения и приспособления объектов культурного наследия (ОКН) к современному использованию ведутся давно. В ноябре 2024 года были приняты поправки в законодательство, устанавливающие особенности реализации концессионных проектов в отношении нового объекта - ОКН. Одновременно был установлен запрет на реализацию проектов в отношении ОКН посредством заключения соглашений о государственно-частном (муниципально-частном) партнерстве.

В нашем обзоре мы рассмотрели особенности регулирования концессионных проектов в сфере культурного наследия с учетом нового регулирования, а также возможные альтернативные модели реализации проектов, позволяющие вовлечь ОКН в оборот и обеспечить их сохранение для будущих поколений.

**СЕМЕН МОКИН**

УПРАВЛЯЮЩИЙ  
ПАРТНЕР

Компания P&P Unity

[semyon.mokin@ppunity.ru](mailto:semyon.mokin@ppunity.ru)

📧 @ppunity



**ОЛЕСЯ БЕЛОУСОВА**

ПАРТНЕР

Компания P&P Unity

[olesya.belousova@ppunity.ru](mailto:olesya.belousova@ppunity.ru)





# ОГОВОРКИ

Обзор подготовлен экспертами компании [P&P Unity](#) в целях информирования участников рынка и других заинтересованных лиц о возможностях и особенностях реализации ГЧП-проектов в сфере сохранения культурного наследия.

Приведенные выводы и оценки отражают позицию экспертов, не претендуют на полноту анализа и актуальны по состоянию на дату публикации.

Обзор не является консультацией и не может быть использован для принятия юридически значимых или каких-либо инвестиционных решений.

Обзор не является рекламой и офертой, а распространяется исключительно в информационных целях. Все права на настоящий материал принадлежат компании P&P Unity (ООО «Пи энд Пи Юнити»).

Полное или частичное воспроизведение материала возможно только при условии указания ссылки на источник. При отсылке к обзору или приведенным в нем данным упоминание компании P&P Unity (ООО «Пи энд Пи Юнити») обязательно.

По любым вопросам, связанным с использованием нашего контента, пишите по адресу: [info@ppunity.ru](mailto:info@ppunity.ru)

## АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Анна Середина, младший юрист P&P Unity

Валерия Зуева, старший юрист P&P Unity

Олеся Белоусова, партнер P&P Unity

Семен Мокин, управляющий партнер P&P Unity



# ГЛОССАРИЙ

**Объекты культурного наследия (ОКН)** — объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

**ГЧП** — государственно-частное партнерство.

**Закон о ГЧП** — Федеральный закон 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».

**Закон о концессиях** — Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях».

**Закон об объектах культурного наследия** — Федеральный закон от 25.06.2002 № 73 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

**Концессионное соглашение (концессия)** — договор, по которому одна сторона (концессионер) обязуется за свой счет создать и (или) реконструировать объект концессионного соглашения, право собственности на который принадлежит или будет принадлежать другой стороне (концеденту), и осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения, а другая сторона (концедент) обязуется предоставить концессионеру на срок, установленный этим соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности.

**Соглашение о ГЧП** — соглашение о государственно-частном (муниципально-частном) партнерстве, договор, по которому частный партнер обязуется за свой счет создать и (или) реконструировать объект соглашения о ГЧП, право собственности на который будет принадлежать частному партнеру, осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта соглашения о ГЧП и (или) осуществлять техническое обслуживание объекта соглашения о ГЧП.

**Реестр** — единый государственный реестр объектов культурного наследия.

# I. ВОЗМОЖНОСТИ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА

## 1.1. РОЛЬ ГЧП В СОХРАНЕНИИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

По [данным](#) Министерства культуры РФ по состоянию на апрель 2025 года в России находится более 150 тысяч ОКН. Большинство из них принадлежат к государственной или муниципальной собственности.

Для государства важной задачей является сохранение ОКН. Неоценимо культурное, историческое и художественное значение таких объектов для народов России. При этом многие из них заброшены или разрушены настолько, что их эксплуатация без проведения реставрации невозможна. Но реставрация, как правило, требует значительных вложений, – при ее выполнении необходимо соблюдать особые требования законодательства об ОКН, а сами работы не должны повредить ценные части объекта.

Из-за высокой стоимости реставрации ОКН могут выглядеть не слишком инвестиционно привлекательно несмотря на то, что многие ОКН являются популярными среди туристов достопримечательностями, имеют не только историко-культурную, но и коммерческую ценность – их можно приспособить для современного использования, организовать новые общественные и бизнес-пространства.

Государство заинтересовано в привлечении частных инвестиций в ОКН, это позволило бы снять нагрузку с бюджета и обеспечить сохранение культурного наследия России. Одним из самых эффективных механизмов привлечения инвестиций является ГЧП в различных форматах.

### Для инвестора

- гарантия возврата инвестиций;
- возможность прямого бюджетного финансирования
- специальные инструменты защиты заемного финансирования
- возможность реализации проекта путем «частной инициативы»

### Для публичной стороны

- возможность передачи эксплуатационных обязательств частному инвестору
- снижение нагрузки на бюджет
- сохранение собственности на объект

### Для обеих сторон

- возможность объединить реконструкцию и эксплуатацию в одном проекте
- свобода в определении условий соглашения
- распределение рисков между сторонами
- возможность финансирования за пределами горизонта бюджетного планирования
- отсутствие максимального срока действия соглашения

## 1.2. РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТОВ ГЧП ДО 2024 ГОДА

До ноября 2024 года возможность заключения соглашений о ГЧП и концессионных соглашений в отношении ОКН не была прямо урегулирована законодательно. Но и запрет на передачу таких объектов по концессионным соглашениям (соглашениям о ГЧП) отсутствовал – при заключении соглашений важным было, чтобы объект со статусом ОКН соответствовал закрытому перечню допустимых объектов.

Несмотря на отсутствие прямого указания в законодательстве, ГЧП показало себя довольно популярным механизмом восстановления ОКН. В период до 2024 года был заключен [ряд соглашений](#) в отношении ОКН, например:



Гостинично-досуговый комплекс в Санкт-Петербурге



Дом П.Г. Щепочкина в Калужской области



Усадьба Полотняного завода Гончаровых в Калужской области

Подробнее об этих соглашениях мы рассказывали в рамках рубрики [«Case study»](#). Объекты культурного наследия, реконструируемые в рамках концессионных проектов и проектов ГЧП, обычно были определены в соглашениях как объекты культуры и туризма.

Некоторые ГЧП-проекты уже находятся в стадии эксплуатации, например, в Калужской области два корпуса [усадьбы Полотняного завода Гончаровых](#) были восстановлены по концессионному соглашению и сейчас в зданиях каретного сарая и ткацкого корпуса функционируют гостиница и ресторан.

## 1.3. НОВЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ

В 2018 году в Государственную Думу РФ впервые был внесен законопроект, предполагающий включение ОКН в состав возможных объектов концессионных соглашений. Законопроект был направлен на создание условий для максимального вовлечения инвесторов в сферу сохранения и восстановления ОКН. Предложенные законопроектом изменения были приняты в ноябре 2024 года.

Закон о концессиях был дополнен новым объектом концессий – ОКН в неудовлетворительном состоянии. С появлением прямого указания в законодательстве стало возможным заключение концессий в отношении ОКН, назначение которых не связано с культурой, спортом и туризмом.

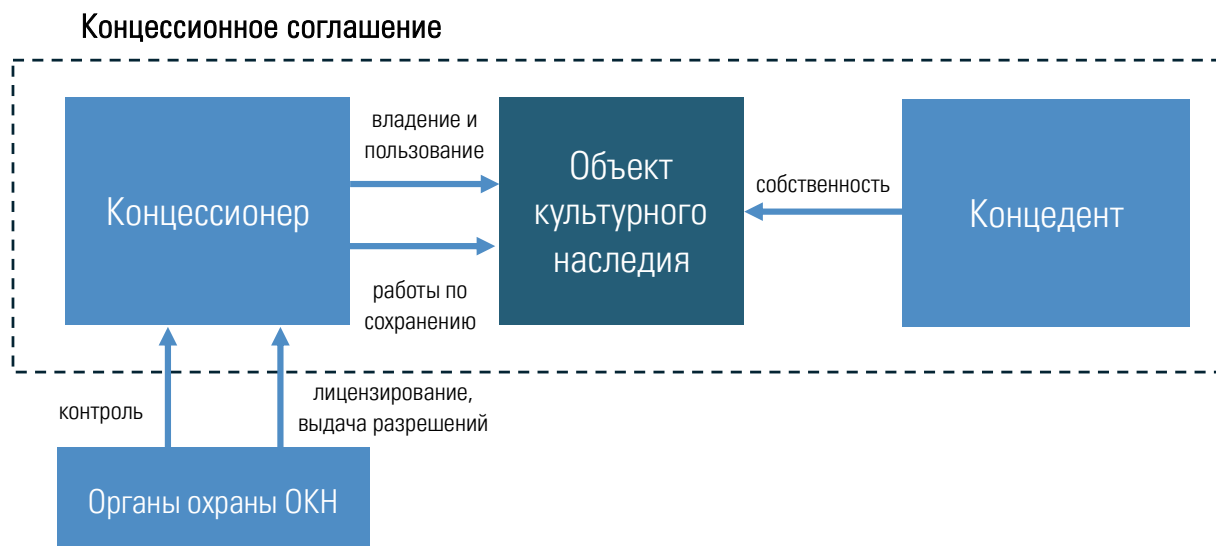


Изменения были внесены и в Закон об объектах культурного наследия, в частности, в него были включены критерии неудовлетворительного состояния ОКН.

С внесением изменений в законодательство заключение соглашений о ГЧП в отношении ОКН стало прямо запрещено. Поэтому далее мы подробно рассматриваем только модель концессионного соглашения.



## II. ОСОБЕННОСТИ КОНЦЕССИОННЫХ СОГЛАШЕНИЙ В ОТНОШЕНИИ ОКН



### 2.1. ОБЪЕКТ СОГЛАШЕНИЯ

Объектом концессионного соглашения может являться неиспользуемый ОКН, находящийся в неудовлетворительном состоянии и включенный в Реестр. При этом существуют и дополнительные ограничения в отношении объекта.

Виды ОКН	
Памятники	<i>Отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями, отдельные захоронения; объекты науки и техники, включая военные; объекты археологического наследия;</i> <i>Мемориальные квартиры, мавзолеи и произведения монументального искусства (заключение концессионного соглашения в отношении них запрещено).</i>
Ансамбли	<i>Четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения, в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства</i>



	<i>(сады, парки, скверы, бульвары), некрополи; объекты археологического наследия.</i>
Достопримечательные места	<i>Творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы, в том числе места традиционного бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; объекты археологического наследия; места совершения религиозных обрядов; места захоронений жертв массовых репрессий; религиозно-исторические места.</i>

ОКН разделены на следующие категории историко-культурного значения:

- ОКН федерального значения (отдельно выделяются особо ценные ОКН федерального значения, перечень которых устанавливается Правительством РФ);
- ОКН регионального значения;
- ОКН местного (муниципального) значения.

Заключить концессионное соглашение в отношении ОКН можно только при нахождении объекта в неудовлетворительном состоянии, при этом решение об отнесении ОКН к объектам в неудовлетворительном состоянии должно быть принято органом охраны ОКН на основании хотя бы одного из следующих критериев:

1. частичная или полная утрата элементов несущих строительных конструкций (фундамента, стен, перекрытий, крыши и других), не позволяющая надлежащим образом эксплуатировать ОКН целиком;
2. горизонтальные, вертикальные, продольные, диагональные и (или) поперечные сквозные трещины в несущих строительных конструкциях по всей длине (высоте или ширине) таких конструкций;
3. общее состояние ОКН, характеризующееся снижением до недопустимых уровней надежности здания, строения или сооружения, прочности и устойчивости несущих строительных конструкций и основания и свидетельствующее об исчерпании несущей способности и опасности обрушения таких здания, строения или сооружения.

Передаваемый по концессионному соглашению объект не должен являться мемориальной квартирой, мавзолеем, произведением монументального искусства или имуществом, предназначенным для осуществления деятельности религиозных организаций.

К имуществу, предназначенному для осуществления деятельности религиозных организаций, относится:

- имущество религиозного назначения – недвижимое имущество, построенное для осуществления и (или) обеспечения таких видов деятельности религиозных организаций, как совершение богослужений, других религиозных обрядов и церемоний, проведение молитвенных и религиозных собраний, обучение религии, профессиональное религиозное



образование, монастырская деятельность, благотворительная деятельность, социальное обслуживание, религиозное почитание (паломничество), в том числе здания для временного проживания паломников;

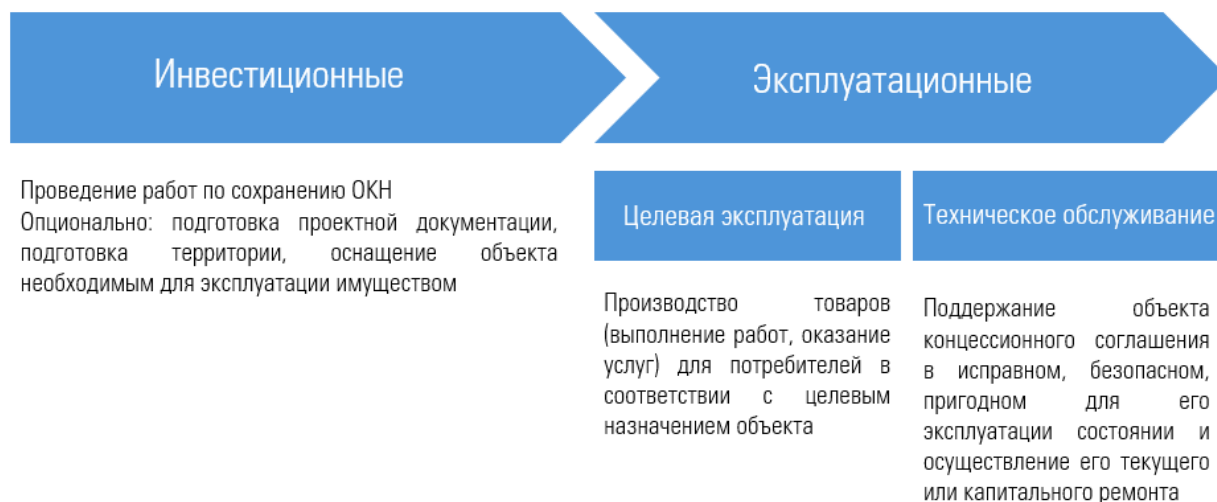
- имущество, не имеющее религиозного назначения и предназначенное для обслуживания имущества религиозного назначения и (или) образующее с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс;
- имущество, которое на 30.11.2010 перепрофилировано (целевое назначение которого изменено), реконструировано для осуществления и (или) обеспечения видов деятельности религиозных организаций.

## 2.2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕССИОНЕРА

По концессионному соглашению в отношении ОКН концессионер обязан провести работы по сохранению и осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения в соответствии с требованиями законодательства об охране ОКН. Для концессионных соглашений в отношении ОКН предусмотрены дополнительные требования:

- осуществление концессионером деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, не должно создавать препятствия осуществлению уставной деятельности государственного (муниципального) учреждения в случае, если данное учреждение является музеем-заповедником, и на его территории либо на земельном участке, примыкающем к земельному участку, принадлежащему данному учреждению, расположен объект соглашения;
- осуществление концессионером деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, не должно создавать препятствия осуществлению уставной деятельности религиозной организации в случае, если объект соглашения расположен на земельном участке, примыкающем к земельному участку, принадлежащему такой религиозной организации;

К ключевым обязательствам концессионера на инвестиционной и эксплуатационной стадиях реализации проекта относятся





### **2.2.1. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

Основным инвестиционным обязательством концессионера является создание или реконструкция объекта концессионного соглашения.

Понятие реконструкции согласно Закону о концессиях шире понятия реконструкции, содержащегося в Градостроительном кодексе РФ. Реконструкция – это мероприятия по переустройству объекта концессионного соглашения на основе внедрения новых технологий, механизации и автоматизации производства, модернизации и замены морально устаревшего и физически изношенного оборудования новым более производительным оборудованием, изменению технологического или функционального назначения объекта концессионного соглашения или его отдельных частей, иные мероприятия по улучшению характеристик и эксплуатационных свойств объекта концессионного соглашения. Главной целью реконструкции является улучшение эксплуатационных свойств объекта.

Однако, в отношении ОКН основным инвестиционным обязательством концессионера является не реконструкция, а проведение работ по сохранению ОКН. Полное определение сохранения содержится в Законе об объектах культурного наследия – это меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности ОКН, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление ОКН для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению ОКН, технический и авторский надзор за проведением этих работ.

Пока не сложилась судебная практика по разграничению этих понятий – в специальной норме Закона о концессиях говорится об обязательстве концессионера провести работы по сохранению ОКН, а не его реконструкцию. При этом работы по сохранению могут ограничиваться только одним видом работ – консервацией, ремонтом, реставрацией или приспособлением для современного использования. Это позволяет предположить, что в рамках концессионного соглашения возможно проведение только работ по ремонту ОКН для вовлечения ОКН в оборот.

### **2.2.2. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

В круг эксплуатационных обязательств по концессионному соглашению входят эксплуатация и техническое обслуживание ОКН.

К мероприятиям по техническому обслуживанию отнесены мероприятия, направленные на поддержание объекта концессионного соглашения в исправном, безопасном, пригодном для его эксплуатации состоянии и осуществление его текущего или капитального ремонта. Как правило, техническое обслуживание объекта осуществляет концессионер, но концессионным соглашением может быть предусмотрена передача обязательств по техническому обслуживанию объекта концеденту.

Эксплуатацию ОКН концессионер должен осуществлять самостоятельно или с привлечением третьих лиц. При этом понятие эксплуатации в Законе о концессиях не определено, и в круг эксплуатационных обязательств могут входить различные обязательства в зависимости от назначения ОКН. В период эксплуатации ОКН или его часть может предоставляться в пользование концеденту или подведомственным ему организациям.

Изменение целевого назначения объекта образования, культуры, спорта, объекта, используемого для организации отдыха граждан и туризма, иного объекта социально-культурного назначения, входящего в состав ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии, являющегося объектом концессионного соглашения, не допускается.





Порядок доступа граждан к объекту соглашения должен устанавливаться с учетом требований законодательства об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

## 2.3. ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

Охранное обязательство – обязательный для любого ОКН (кроме захоронений и некрополей) документ, содержащий сведения об ОКН и требования по его охране к собственнику или иному владельцу ОКН. Форма охранного обязательства утверждается Министерством культуры РФ, сейчас действует форма, утвержденная в 2020 году<sup>1</sup>.

В случае, если ОКН, находящийся в неудовлетворительном состоянии, передан лицу по концессионному соглашению, охранное обязательство подлежит выполнению концессионером<sup>2</sup>.

В охранное обязательство включаются следующие *единые* требования к лицу, выполняющему охранное обязательство:

- осуществлять расходы на содержание ОКН и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;
- не проводить работы, изменяющие предмет охраны ОКН либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности ОКН;
- (для многоквартирных домов) выполнять не затрагивающие предмета охраны работы по капитальному ремонту общего имущества;
- не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного или включенного в реестр ОКН в случае, если предмет охраны ОКН не определен;
- обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного ОКН;
- соблюдать требования к осуществлению деятельности в границах территории ОКН, включенного в Реестр, соблюдать особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;
- не использовать ОКН (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности ОКН):
  - под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер ОКН, его фасад, территорию и водные объекты или имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;
  - под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции ОКН, независимо от мощности данного оборудования;

---

<sup>1</sup> Приказ Министерства культуры РФ от 13.07.2020 № 774 «Об утверждении формы охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и порядка его подготовки и утверждения».

<sup>2</sup> Абзац 10 пункта 11 статьи 47.6 Закона об объектах культурного наследия.



- под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
- незамедлительно извещать соответствующий орган охраны ОКН обо всех известных повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред ОКН, земельному участку в границах территории ОКН либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению ОКН;
- не допускать ухудшения состояния территории ОКН, включенного в Реестр, поддерживать территорию ОКН в благоустроенном состоянии.

Охранное обязательство устанавливает следующие *индивидуальные* требования:

- к сохранению ОКН;
- к содержанию и использованию ОКН в случае угрозы ухудшения его состояния;
- к обеспечению доступа к ОКН;
- к размещению наружной рекламы на ОКН, если ее размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Вместе с требованиями к охране ОКН охранным обязательством должны быть установлены обязательства по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение соответствующих требований в отношении ОКН и обязательства по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории ОКН.

В случае необходимости соответствующие органы охраны ОКН вправе устанавливать дополнительные требования в отношении ОКН.

## 2.4. РОЛЬ ОРГАНА ПО ОХРАНЕ ОКН

Участники концессионного соглашения в отношении ОКН на протяжении всего срока действия соглашения должны взаимодействовать с органами охраны ОКН, которые в силу своих полномочий осуществляют контроль за сохранением ОКН. Федеральным органом по охране ОКН является Министерство культуры РФ, региональными органами охраны ОКН выступают различные комитеты и управления. На муниципальном уровне органы охраны ОКН не предусмотрены, полномочия по охране ОКН выполняют региональные органы охраны ОКН по согласованию с органами местного самоуправления.

Для участников концессионного проекта могут быть важны следующие полномочия органов по охране ОКН:

### 1) *Выявление ОКН и включение его в Реестр*

Работы по выявлению объектов, обладающих признаками ОКН, за исключением объектов археологического наследия, могут осуществляться физическими или юридическими лицами самостоятельно. Эти лица вправе направить в региональный орган охраны ОКН заявление о включении объекта в Реестр. Региональный орган проводит работу по установлению историко-



культурной ценности объекта и в течение 90 дней принимает решение о включении ОКН в перечень выявленных ОКН – после включения ОКН в перечень возможно его включение в Реестр.

*2) Отнесение ОКН к категории историко-культурного значения*

Решение об отнесении ОКН к ОКН федерального значения принимается Министерством культуры РФ, к ОКН регионального значения – региональным органом, к ОКН местного (муниципального) значения – региональным органом по согласованию с органом местного самоуправления.

*3) Утверждение охранного обязательства*

Охранное обязательство утверждается актом Министерства культуры РФ для отдельных ОКН федерального значения и актом регионального органа охраны ОКН для ОКН федерального значения, ОКН регионального и местного (муниципального) значения

*4) Историко-культурная экспертиза*

Орган по охране ОКН ответственен за организацию историко-культурной экспертизы. Историко-культурная экспертиза может проводиться в целях принятия решения о включении ОКН в Реестр или перед проведением работ, оказывающих воздействие на ОКН.

Историко-культурная экспертиза проводится до начала работ по сохранению ОКН, землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, осуществление которых может оказывать прямое или косвенное воздействие на ОКН, включенный в Реестр, выявленный ОКН либо объект, обладающий признаками ОКН, и (или) до утверждения градостроительных регламентов.

*5) Государственный контроль (надзор) за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной ОКН*

В рамках государственного контроля проверяется соблюдение требований охранных обязательств; требований по проведению работ по сохранению ОКН; требований, содержащихся в разрешительных документах; требований к осуществлению деятельности в границах ОКН и других требований, перечисленных в Законе об объектах культурного наследия.

## 2.5. РЕЕСТР ОКН

Концессионное соглашение может быть заключено только в отношении ОКН, включенного в Реестр. Возможность заключения соглашения в отношении выявленного, но не включенного в Реестр ОКН, законодательством пока не предусмотрена.

Реестр представляет собой государственную информационную систему<sup>3</sup>. Сведения, содержащиеся в Реестре, являются основными источниками информации об ОКН и их территориях. Полномочия по формированию Реестра совместно с органами государственной власти субъектов РФ и ведению Реестра возложены на Министерство культуры РФ. Решение о включении объекта в Реестр принимается после включения ОКН в перечень выявленных ОКН, для включения в Реестр необходимо заключение государственной историко-культурной экспертизы – порядок проведения экспертизы

---

<sup>3</sup> Приказ Минкультуры России от 03.10.2011 № 954 «Об утверждении Положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».



регулируется Законом об объектах культурного наследия и постановлением Правительства РФ<sup>4</sup>. При несогласии с результатами экспертизы заинтересованные лица могут обжаловать заключение в суде.

Решение о включении ОКН в Реестр принимается Министерством культуры РФ в отношении ОКН федерального значения, региональным органом охраны ОКН – в отношении ОКН регионального значения или региональным органом охраны ОКН по согласованию с органами местного самоуправления – в отношении ОКН местного (муниципального) значения.

---

<sup>4</sup> Постановление Правительства РФ от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».



# III. ЗАПУСК КОНЦЕССИОННОГО ПРОЕКТА

## 3.1. ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА

Инициатором реализации проекта может быть как публичная сторона, так и частный инвестор. Вне зависимости от субъекта инициативы заключению соглашения должна предшествовать подготовка проекта и оценка его рисков.

Первым этапом подготовки проекта является разработка его концепции, выбор способа реализации проекта, определение его экономической целесообразности. После этого, как правило, частная и публичная сторона проводят переговоры с целью выяснения потребностей органов власти, граждан и бизнеса.

Далее следует подготовка бизнес-плана, финансовой модели и юридической документации – проекта концессионного соглашения и предложения о заключении соглашения (в случае инициативы частной стороны) или конкурсной документации (в случае инициативы публичной стороны).

## 3.2. ПРИВЛЕЧЕНИЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ



Важнейшим этапом подготовки проекта для концессионера является поиск финансирования. Часть финансирования проекта может осуществляться концедентом за счет бюджетных средств. При этом существуют разные способы структурирования финансовых обязательств концедента: они могут осуществляться в виде капитального гранта (финансирования на этапе создания не более 80 % расходов на восстановление ОКН), платы концедента (платежей на этапе эксплуатации, выплачиваемых в целях возмещения или финансового обеспечения расходов концессионера на проведение работ по сохранению ОКН и его эксплуатацию), платежей в целях обеспечения минимального гарантированного дохода концессионера.



Однако, концедент не может финансировать 100 % расходов на проект – это противоречит существу концессионного соглашения, одной из главных целей которого должно являться привлечение частных инвестиций в экономику.

Во внебюджетном финансировании можно выделить банковское финансирование и альтернативные виды финансирования. Банковское финансирование является наиболее популярным способом привлечения средств. Этот инструмент показал себя эффективным, а у банков наработан большой опыт кредитования концессионеров, банки готовы предоставлять долгосрочное финансирование и заинтересованы в развитии проекта. Действует программа льготного кредитования от ДОМ.РФ, подробнее про которую читайте в нашем [блоге](#).

У банковского финансирования есть особенности – банки, ориентируясь на прошлый опыт, выработали собственные подходы к оценке концессионных соглашений и требования к ним, зачастую более строгие, чем требования Закона о концессиях. Кроме того, банк может требовать приобретения контроля над проектом.

Другими видами финансирования являются небанковское заемное финансирование (в том числе в виде субординированных и синдицированных займов), финансирование путем участия кредиторов в уставном капитале концессионера и привлечение средств путем выпуска облигаций. Новым и перспективным способом привлечения финансирования являются цифровые финансовые активы — подробнее об их применении читайте в нашем [обзоре](#).

Для финансирования проекта обычно создается специальная проектная компания. Она выступает концессионером в проекте и не ведет другую деятельность, таким образом, проект обособляется от других проектов инвестора. Финансирующие организации получают гарантии, что их инвестиции будут направлены на развитие проекта, а не на сторонние обязательства инвестора. О проектном финансировании читайте в нашем [материале](#).

Стороны концессионного соглашения могут заключить с финансирующей организацией прямое соглашение. Прямое соглашение – это специальный инструмент, призванный обеспечить дополнительную защиту кредиторов, предоставивших финансирование. Сторонами прямого соглашения являются концедент, концессионер и финансирующая организация. В прямом соглашении может устанавливаться порядок действий сторон в случае банкротства концессионера, порядок изменения и прекращения концессионного соглашения, порядок передачи контроля над проектом и другие особенности, связанные с прекращением обязательств по концессионному соглашению.

На этапе эксплуатации ОКН еще одним источником средств для концессионера может стать выручка от предоставления услуг пользователям ОКН (продажи билетов, предоставления гостиничных, туристических, услуг, деятельность музеев и др.). Проекты, задействующие ОКН, имеют большой срок окупаемости, и для возврата инвестиций концессионера соглашение может быть заключено на длительный срок.

### 3.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ СОГЛАШЕНИЯ

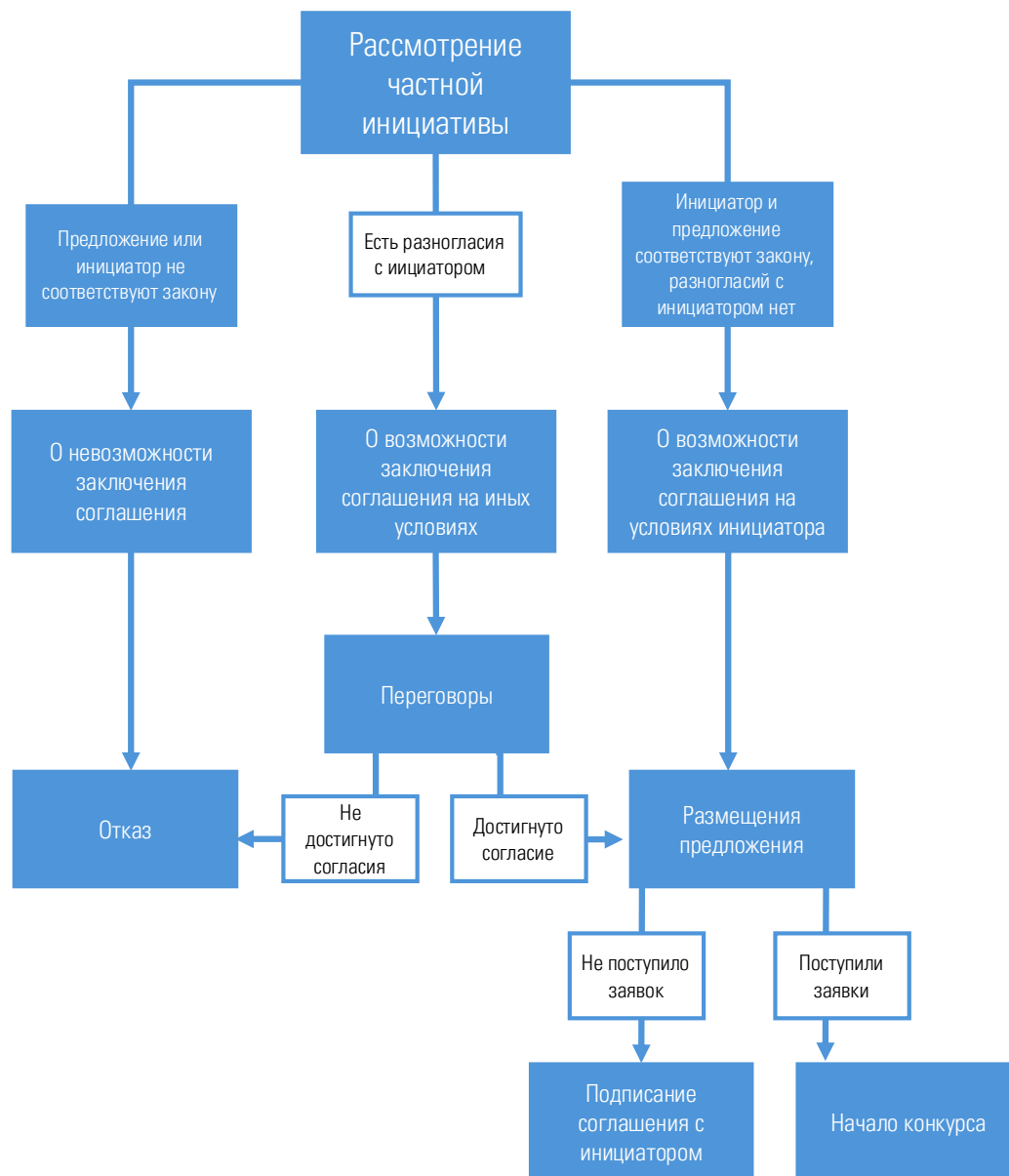
Концессионное соглашение в отношении ОКН может быть заключено:

- путем проведения конкурса;
- без проведения конкурса с концессионером, определенным решением Правительства РФ;
- без проведения конкурса в рамках «частной инициативы».



Регламент заключения концессионного соглашения с концессионером, определенным решением Правительства РФ, законодательно не установлен. В настоящее время Правительством РФ не определены концессионеры, с которыми без проведения конкурса может быть заключено соглашение в отношении ОКН при этом такие концессионеры есть, например, в сфере образования, обращения с ТКО.

### 3.3.1. ЧАСТНАЯ ИНИЦИАТИВА



Инициатор заключения соглашения вправе направить предложение о заключении концессионного соглашения публичной стороне – потенциальному концеденту. В зависимости от того, в чьей собственности находится ОКН, это Правительство РФ, субъект РФ или муниципальное образование. Форма предложения о заключении концессионного соглашения утверждена постановлением Правительства РФ<sup>5</sup>. Сейчас частная инициатива – наиболее популярный способ заключения

<sup>5</sup> Постановление Правительства РФ от 31.03.2015 № 300 «Об утверждении формы предложения о заключении концессионного соглашения с лицом, выступающим с инициативой заключения концессионного соглашения».



концессионных соглашений. Подробнее о частной инициативе и других способах заключения концессии без проведения торгов читайте в нашем [обзоре](#).

Публичная сторона обязана направить предложение на рассмотрение уполномоченного органа, который проверяет соответствие заявителя требованиям, предъявляемым к концессионеру.

После рассмотрения предложения публичная сторона принимает одно из следующих решений:

- о невозможности заключения концессионного соглашения с обоснованием отказа;
- о возможности заключить соглашение на предложенных инициатором условиях;
- о возможности заключить соглашение на иных условиях.

Основания отказа в заключении соглашения перечислены в федеральном законе, не допускается произвольный отказ в заключении соглашения.

В случае принятия решения о возможности заключения соглашения на иных условиях стороны проводят переговоры, по результатам которых инициатор представляет в уполномоченный орган измененные предложение о заключении соглашения и проект концессионного соглашения. В случае недостижения консенсуса или отказа от ведения переговоров, публичная сторона принимает решение о невозможности заключения соглашения.

В случае принятия решения о возможности заключения соглашения на предложенных условиях либо успешного согласования измененных условий в ходе переговоров публичная сторона размещает решение о возможности заключения соглашения, предложение о заключении соглашения и проект соглашения на официальном сайте для проведения торгов [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) в целях принятия заявок о готовности к участию в конкурсе на заключение концессионного соглашения на условиях, представленных в проекте концессионного соглашения.

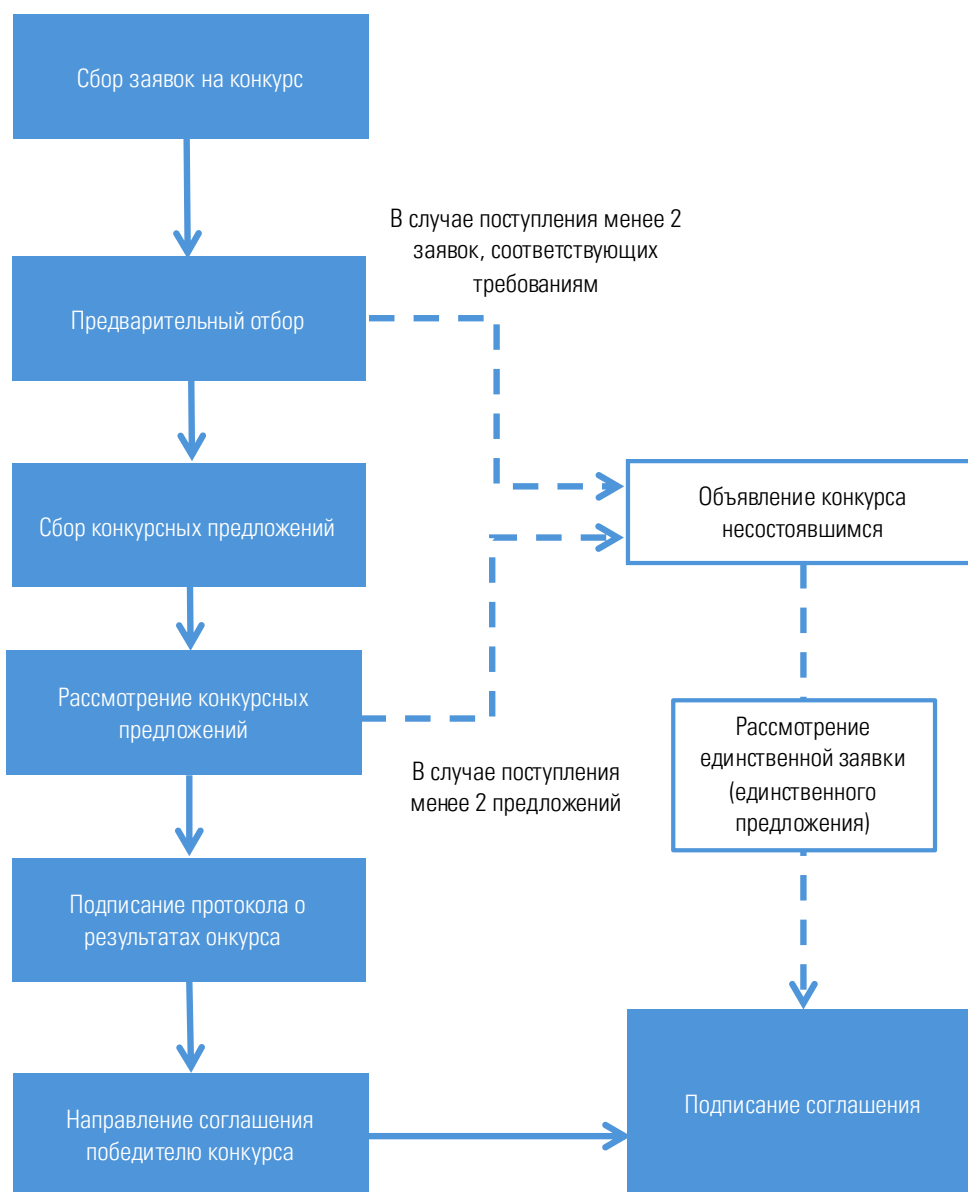
Если в течение 45 дней с момента размещения предложения на [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) не поступят заявки о готовности участвовать в конкурсе, или если будет установлено, что заявители не соответствуют требованиям федерального закона в течение 30 дней после истечения срока на предоставления заявок концедент принимает решение о заключении концессионного соглашения с инициатором проекта. До принятия решения инициатор проекта обязан предоставить подтверждение возможности получить финансирование для исполнения концессионного соглашения.

После принятия решения о заключении соглашения проект соглашения направляется инициатору на подписание.

### **3.3.2. КОНКУРС**

Конкурс проводится в случае, если инициатором проекта выступает публичная сторона, или если после размещения предложения частного инициатора поступили заявки о готовности участвовать в конкурсе. С 1 января 2026 года открытый конкурс может проводиться только в электронной форме на одной из утвержденных Правительством РФ электронных площадок. Подробнее об электронном конкурсе читайте в нашем [материале](#).





Конкурс проводится в два этапа, на первом этапе происходит предварительный отбор, заявители оцениваются на соответствие требованиям федерального закона, заявки на участие в конкурсе оцениваются на соответствие требованиям конкурсной документации. В случае поступления только одной заявки, конкурс объявляется несостоявшимся, и конкурсная комиссия рассматривает единственную заявку. При признании заявки соответствующей требованиям конкурсной документации заявитель вправе направить предложение о заключении концессионного соглашения.

На втором этапе оцениваются конкурсные предложения, среди которых на основании критериев конкурса выбирается лучшее. В случае поступления только одного конкурсного предложения, конкурс объявляется несостоявшимся, конкурсная комиссия рассматривает единственное предложение.

По результатам второго этапа конкурса конкурсная комиссия подписывает протокол о результатах проведения конкурса, концедент направляет победителю конкурса проект соглашения для подписания. В случае, если победитель уклоняется от подписания соглашения, концедент вправе предложить заключить соглашение участнику, предложившему вторые лучшие условия.



## Критерии конкурса

технико-экономические показатели объекта; характеристики архитектурных, инженерных и технических решений, объем производства товаров (выполнения работ, оказания услуг) при эксплуатации объекта

### Технические

### Финансово-экономические

размер финансового участия сторон, размер концессионной платы, предельные цены на товары, работы, услуги, надбавки к таким ценам, обязательства, принимаемые на себя концессионером в случаях недополучения запланированных доходов от эксплуатации объекта, возникновения дополнительных расходов при реконструкции объекта

сроки реконструкции объекта, период со дня подписания соглашения до дня, когда объект будет соответствовать установленным технико-экономическим показателям, период со дня подписания соглашения до дня, когда производство товаров (выполнение работ, оказание услуг) будут осуществляться в установленном объеме

### Юридические

По итогам проведения конкурса концессионное соглашение заключается с участником, предложившим лучшие условия. В случае, если конкурс был признан несостоявшимся (в зависимости от основания признания), соглашение может быть заключено с единственным заявителем (участником конкурса) или решение о заключении концессионного соглашения может быть изменено или отменено.

## IV. ИНЫЕ МОДЕЛИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ ОКН

### 4.1. АРЕНДА С ИНВЕСТИЦИОННЫМИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМИ

Неиспользуемые ОКН, относящиеся к федеральной собственности (за исключением объектов, относящихся к имуществу религиозного назначения, и ряда других) и находящиеся в неудовлетворительном состоянии, по решению уполномоченного органа могут быть предоставлены в аренду физическим или юридическим лицам на срок до 49 лет с установлением льготной арендной платы. Порядок предоставления таких ОКН установлен Правительством РФ<sup>6</sup>.

Существенным условием договора аренды таких ОКН является обязанность арендатора провести работы по сохранению объекта в соответствии с охранным обязательством в срок, не превышающий 7 лет со дня передачи объекта в аренду, включая срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению ОКН, не превышающий 2 лет со дня передачи его в аренду. В случае неисполнения арендатором указанного условия договор подлежит расторжению в порядке, установленном Правительством РФ. В отличие от концессионного соглашения, договор аренды на льготных условиях может быть заключен в отношении любого ОКН, находящегося в неудовлетворительном состоянии, вне зависимости от критериев определения неудовлетворительного состояния.

Закон об объектах культурного наследия предусматривает возможность установления льготной арендной платы для физических и юридических лиц, уже вложивших свои средства в работы по сохранению ОКН. Порядок установления льготной арендной платы и ее размеры для ОКН федерального значения устанавливаются Правительством РФ.

Порядок установления и размер льготной арендной платы для ОКН регионального и муниципального значения устанавливаются органами власти субъекта РФ и представительными органами муниципальных образований соответственно. Во многих регионах действует программа «аренды за 1 рубль», например, в городе Москве<sup>7</sup>.

Однако, льготная аренда с инвестиционными обязательствами не всегда может быть эффективным способом восстановления ОКН – затраты инвестора могут оказаться значительно больше экономии на арендной плате, одновременно у инвестора нет гарантии доходности проекта. При этом инвестор берет на себя большинство рисков в проекте, возможности передать часть рисков публичной стороне у него нет. В отличие от концессии, при аренде ОКН невозможно бюджетное софинансирование проекта, отсутствуют специфичные инструменты управления рисками, доступные при концессии, не всегда возможно обеспечить долгосрочное стабильное сотрудничество. Поэтому несмотря на принятие

---

<sup>6</sup> Постановление Правительства РФ от 11.09.2015 № 966 «Об утверждении Положения о предоставлении в аренду объектов культурного наследия <...>, находящихся в федеральной собственности».

<sup>7</sup> Постановление Правительства Москвы от 24.01.2012 № 12-ПП «Об утверждении Положения о предоставлении в аренду объектов культурного наследия Москвы, находящихся в неудовлетворительном состоянии».



практически во всех регионах правил установления льготной арендной платы для региональных ОКН, механизм льготной аренды остается во многом невостребованным.

## 4.2. ПРИВАТИЗАЦИЯ

Приватизация проводится в порядке, определенном Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 № 178-ФЗ, с учетом особенностей, предусмотренных Законом об объектах культурного наследия. Приватизация ОКН в неудовлетворительном состоянии может проводиться только путем проведения конкурса или в составе имущественного комплекса унитарного предприятия при условии обременения ОКН требованиями к сохранению и использованию ОКН. В случае продажи ОКН на конкурсе условия конкурса должны содержать обязательства покупателя по разработке проектной документации и по обеспечению проведения работ по сохранению ОКН, срок выполнения условий конкурса не может превышать 7 лет.

### *Компенсация стоимости работ по сохранению*

После окончания приватизации и проведения работ по сохранению собственник ОКН в некоторых случаях вправе получить компенсацию стоимости проведенных работ.

Закон об объектах культурного наследия позволяет собственнику ОКН федерального значения, включенного в Реестр, либо лицу, пользующемуся ОКН на основании договора безвозмездного пользования и производящему за счет собственных средств работы по его сохранению, получить компенсацию понесенных затрат при условии выполнения работ по сохранению в соответствии с Законом об объектах культурного наследия. Размер компенсации определяется в соответствии с законом о федеральном бюджете и входит в федеральную государственную программу сохранения и развития культуры.

Минусом использования механизма компенсации работ по сохранению является возможность получения компенсации только после проведения работ, без возможности их финансового обеспечения. В настоящее время отсутствует утвержденный Правительством РФ порядок выплаты компенсации, кроме того, действие норм о компенсации уже приостанавливалось на несколько лет в связи с нехваткой бюджетных средств<sup>8</sup>.

## 4.3. БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ

В силу Закона об объектах культурного наследия ОКН могут быть переданы в безвозмездное пользование ряду организаций. Круг таких организаций сильно ограничен, в него в основном входят некоммерческие организации социальной направленности.

Организации, которым ОКН было передано в безвозмездное пользование, вправе требовать компенсации стоимости работ по сохранению ОКН. Механизм компенсации стоимости работ в этом случае аналогичен компенсации при приватизации. Однако, в силу специфики своей деятельности организации, безвозмездно пользующиеся ОКН, могут не иметь ни средств, ни заинтересованности в проведении работ по сохранению. Кроме того, такие организации могут быть ограничены уставными

---

<sup>8</sup> Федеральный закон «О приостановлении действия абзаца первого пункта 3 статьи 14 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в связи с Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» от 19.12.2016 № 431-ФЗ.





целями, в силу чего эффективное коммерческое использование ОКН для них может быть затруднительно.

#### 4.4. КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ

Комплексное развитие территории («КРТ») – относительно новая форма реализации проектов по развитию городской среды, позволяющая реконструировать и создавать объекты жилищного строительства, общественные пространства, городскую инфраструктуру в рамках единого проекта. Проекты КРТ могут быть реализованы публичным образованием самостоятельно, оператором КРТ без проведения торгов или путем проведения торгов с заключением договора о КРТ.

Возможно совмещение КРТ с концессионными соглашениями – оператор КРТ или лицо, с которым заключен договор о КРТ, может одновременно выступать концессионером по концессионному соглашению. Участие в проекте КРТ может дать концессионеру дополнительные преимущества (например, при реализации проектов КРТ упрощен порядок внесения изменений в генеральный план поселений, муниципального или городского округа и правила землепользования и застройки), но законом не предусмотрен упрощенный порядок заключения концессионных соглашений с участниками проектов КРТ. Соответственно, даже если с инвестором был заключен договор о КРТ, для него нет гарантии заключения концессионного соглашения.

Кроме того, механизм интеграции ОКН в проекты по КРТ пока не проработан законодательно, затруднительно совмещение КРТ с требованиями Закона об объектах культурного наследия. Однако, существуют проекты КРТ, затрагивающие ОКН, например, проект комплексного развития территории фабрики «Большая Ивановская Мануфактура», в рамках которого на месте ОКН будут созданы межвузовский кампус, технопарк, городские и туристические сервисы.

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1



## CASE STUDY:

Концессионный проект  
в отношении объекта культурного  
наследия – Дома П.Г. Щепочкина,  
В.Д. Мещеринова

*Материал подготовлен 16 декабря 2021*



ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА	
Отрасль и Объект	<p>Проект реализуется в отношении <u>объекта культуры</u> (в соответствии с пунктом 14 части 1 статьи 4 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»).</p> <p>Объектом являются два помещения, расположенные в здании объекта культурного наследия «Дом П.Г. Щепочкина, В.Д. Мещеринова, руб. XVIII-XIX вв., 1840-е гг.»:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• нежилое помещение площадью 394,2 кв.м., расположенное на 1 (первом) этаже здания, кадастровый номер 40:04:040302:587;</li><li>• нежилое помещение площадью 382,4 кв.м., расположенное на 2 (втором) этаже здания, кадастровый номер 40:04:040302:599.</li></ul>
Цель реализации Проекта	<p>Предполагается, что благодаря долгосрочному взаимодействию власти и бизнеса в рамках концессии будет воссоздан и реконструирован объект культурного наследия, а также будут проведены системные работы по инфраструктурному обеспечению объекта и благоустройству территории<sup>9</sup>.</p>
Уровень реализации Проекта	Уровень муниципального образования
Способ заключения Соглашения	<p><u>Частная инициатива</u></p> <p>13 августа 2021 года на портале <a href="https://torgi.gov.ru">https://torgi.gov.ru</a> было опубликовано предложение ООО «КСЕНИКА» о заключении концессионного соглашения с приложением проекта Соглашения.</p> <p>В связи с отсутствием соответствующих требованиям законодательства заявок иных лиц о готовности к участию в конкурсе Соглашение было подписано с инициатором проекта – ООО «КСЕНИКА».</p>
Ссылка на предложение о заключении Соглашения	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=53983905&amp;lotId=53984658&amp;prevPageN=8">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=53983905&amp;lotId=53984658&amp;prevPageN=8</a>
Основные участники Проекта	<p><b>Концедент</b></p> <p>Муниципальное образование муниципальный район «Дзержинский район» Калужской области</p> <p><b>Концессионер</b></p> <p>ООО «КСЕНИКА»</p>

<sup>9</sup> <https://investkaluga.com/media/news/vozrozhdenie-usadby-polotnyanyy-zavod-dom-schepochkina-vosstanovyt-s-ispolzovaniem-gchp/>



<b>Срок Проекта</b>	<p>Общий срок реализации Проекта – 49 лет, при этом:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• срок разработки проектной документации, включая ее согласование, составляет 12 месяцев с даты заключения Соглашения;</li><li>• срок проведения ремонтно-реставрационных и монтажных работ составляет 50 месяцев с даты подписания протокола согласования выполнения предварительных условий начала ремонтно-реставрационных и монтажных работ;</li><li>• срок проведения работ по сохранению Объекта– не более 6 лет с момента подписания Соглашения;</li><li>• срок использования (эксплуатации) Объекта составляет период с даты подписания протокола согласования, подтверждающего завершение концессионером работ по сохранению Объекта, до даты окончания срока действия Соглашения.</li></ul>
<b>Право собственности на Объект</b>	Право собственности на Объект принадлежит концеденту.
<b>Обзор P&amp;P Unity</b>	<a href="https://pppadvisor.ru/kontsessionnyy-proekt-v-otnoshenii-obekta-kulturnogo-naslediya--doma-pg-shchepochkina-vd-meshcherinova/">https://pppadvisor.ru/kontsessionnyy-proekt-v-otnoshenii-obekta-kulturnogo-naslediya--doma-pg-shchepochkina-vd-meshcherinova/</a>



# ПРИЛОЖЕНИЕ 2



## CASE-STUDY:

Концессионный проект  
в отношении гостинично-досугового  
комплекса в Санкт-Петербурге

*Материал подготовлен 25 апреля 2022 года*



ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА	
Отрасль и Объект	<p>Проект реализуется в отношении объекта, используемого для организации отдыха граждан и туризма (в соответствии с пунктом 14 части 1 статьи 4 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»).</p> <p>Объектом Соглашения является имущественный комплекс, состоящий из гостиницы (не менее 3 звезд), кемпинга, культурно-развлекательных и спортивных некапитальных объектов общей площадью более 7,5 тысяч кв. м.</p> <p>В состав Объекта входят объекты культурного наследия «Дом купца Елисеева» и «Дача Кинга».</p>
Цель реализации Проекта	Проект предполагает комплексное туристическое обслуживание на территории города Зеленогорска и отвечает целям и задачам государственной программы Санкт-Петербурга «Развитие сферы культуры в Санкт-Петербурге», утв. постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.06.2014 № 488.
Уровень реализации Проекта	Региональный – город федерального значения Санкт-Петербург
Способ заключения Соглашения	<p><u>Частная инициатива</u></p> <p>6 мая 2021 года на портале <a href="https://torgi.gov.ru">https://torgi.gov.ru</a> было опубликовано предложение ООО «Новые пространственные решения» о заключении концессионного соглашения с приложением проекта Соглашения. В связи с отсутствием соответствующих требованиям законодательства заявок иных лиц о готовности к участию в конкурсе Соглашение было подписано с инициатором Проекта – ООО «Новые пространственные решения».</p>
Ссылка на предложение о заключении Соглашения	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=51436820&amp;lotId=51437303&amp;prevPageN=48">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=51436820&amp;lotId=51437303&amp;prevPageN=48</a>
Основные участники Проекта	<p><b>Концедент</b></p> <p>Город федерального значения Санкт-Петербург</p> <p><b>Концессионер</b></p> <p>ООО «Новые пространственные решения»</p>
Срок Проекта	Общий срок реализации Проекта – 49 лет, при этом:





	<ul style="list-style-type: none"><li>• срок проектирования составляет не более 34 месяцев с даты заключения договоров аренды земельных участков;</li><li>• срок создания составляет не более 36 месяцев с даты подписания акта о начале создания, но в любом случае не позднее 1 апреля 2025 года, при этом срок создания не включает срок проектирования;</li><li>• срок эксплуатации Объекта – с даты подписания акта о начале эксплуатации, но не позднее 1 апреля 2029 года, до даты прекращения действия Соглашения</li></ul>
<b>Право собственности на Объект</b>	Право собственности на Объект принадлежит концеденту.
<b>Обзор P&amp;P Unity</b>	<a href="https://pppadvisor.ru/kontsessionnyy-proekt-v-otnoshenii-gostinichno-dosugovogo-kompleksa-v-sankt-peterburge/">https://pppadvisor.ru/kontsessionnyy-proekt-v-otnoshenii-gostinichno-dosugovogo-kompleksa-v-sankt-peterburge/</a>

# ПРИЛОЖЕНИЕ 3



## CASE-STUDY:

Концессионный проект в отношении памятника архитектуры «Кинотеатр «Аврора» в Краснодаре

*Материал подготовлен 13 июля 2022 года*



ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА	
Отрасль, Объект и иное имущество	<p>Проект реализуется в отношении объекта культуры (в соответствии с пунктом 14 части 1 статьи 4 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»).</p> <p>Объектом Соглашения является объект культурного наследия регионального значения «Памятник архитектуры «Кинотеатр «Аврора» 1967 года постройки общей площадью 5490,9 м<sup>2</sup> и высотой в 4 этажа, расположенный в городе Краснодаре.</p> <p>С состав иного имущества, передаваемого концедентом концессионеру, входит в том числе объект культурного наследия регионального значения памятник вблизи кинотеатра «Аврора» («Скульптура «Аврора») 1967 года постройки, открытая универсальная площадка для проведения общественных мероприятий.</p>
Цель реализации Проекта	Предоставление услуг организации досуга и образования посетителей всех возрастов, проведение культурных и образовательных мероприятий, в том числе кинопоказы, концерты, организация праздников, проведение общественных мероприятий, выставок, спектаклей.
Уровень реализации Проекта	Муниципальный – муниципальное образование город Краснодар
Способ заключения Соглашения	<p><u>Частная инициатива</u></p> <p>28 марта 2019 года на портале <a href="https://torgi.gov.ru">https://torgi.gov.ru</a> было опубликовано предложение ООО «Инвестстрой» о заключении концессионного соглашения с приложением проекта Соглашения. В связи с отсутствием соответствующих требованиям законодательства заявок иных лиц о готовности к участию в конкурсе Соглашение было подписано с инициатором Проекта – ООО «Инвестстрой».</p>
Ссылка на предложение о заключении Соглашения	<a href="http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=34150948">http://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=34150948</a>
Основные участники Проекта	<p>Концедент</p> <p>Муниципальное образование город Краснодар</p>



	<b>Концессионер</b> ООО «Инвестстрой»
<b>Срок Проекта</b>	Общий срок Проекта – 49 лет, при этом: <ul style="list-style-type: none"><li>• срок реконструкции Объекта и модернизации иного имущества – с даты передачи концедентом Объекта Соглашения и до 31 декабря 2024 года;</li><li>• срок эксплуатации – с момента ввода в эксплуатацию и до прекращения Соглашения.</li></ul>
<b>Право собственности на Объект</b>	Право собственности на Объект принадлежит концеденту.
<b>Обзор P&amp;P Unity</b>	<a href="https://pppadvisor.ru/7015/">https://pppadvisor.ru/7015/</a>

# О R&P UNITY

**ЮРИДИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАНТ** в сфере ГЧП и инфраструктуры, проектного финансирования, цифровой экономики и ИТ.

**НАША СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ** – проекты в сфере ИТ, космической инфраструктуры, энергетике, ТКО и ЖКХ, культуры, социальной инфраструктуры.

Компания является разработчиком онлайн-платформы [ГЧП-СОВЕТНИК](#).

- Опыт экспертов команды R&P Unity в сфере ГЧП – **более 14 лет**
- За 7 лет существования компании мы приняли участие в сопровождении более, чем **120 инфраструктурных проектов**, четверть из которых достигла коммерческого закрытия и успешно исполняется.
- Наша команда работала над инфраструктурными проектами более чем в **50 регионах Российской Федерации**.
- Команда имеет опыт работы над проектами **федерального уровня**, в том числе в сфере ИТ-инфраструктуры.



IFLR1000

Коммерсантъ

ПРАВО  
300

РЕЙТИНГ  
ЮРИДИЧЕСКИХ  
КОМПАНИЙ  
РОССИИ

RGRU  
РЕЙТИНГ  
ЮРИСТОВ  
И ИХ КОМПАНИЙ

ЭКСПЕРТ





UNITY



ГЧП-СОВЕТНИК



г. Москва, Нижний Кисельный переулок, д. 5/23  
строение 1



+7 495 111 07 60



[info@ppunity.ru](mailto:info@ppunity.ru)



[www.ppunity.ru](http://www.ppunity.ru)  
[www.pppadvisor.ru](http://www.pppadvisor.ru)



<https://t.me/pppadvisor>