



U N I T Y



ГЧП-СОВЕТНИК

ИЗМЕНЕНИЯ В КОНЦЕССИОННОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ О ЖКХ С 1 СЕНТЯБРЯ 2025 ГОДА

#FAQ: ОТВЕТЫ НА САМЫЕ ЧАСТЫЕ ВОПРОСЫ

2025

PPUNITY.RU



СОДЕРЖАНИЕ

I. ТРЕБОВАНИЯ К КОНЦЕССИОНЕРУ	6
1. Какие организации теперь не могут быть концессионерами?	6
2. Какие новые требования предъявляются к опыту потенциального концессионера?	6
3. Учитывается ли опыт аффилированных компаний потенциального концессионера?	6
II. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ	7
4. Что изменилось?	7
5. Каков размер такого обеспечения?	7
6. В какой срок инициатор проекта должен предоставить обеспечение?	7
7. Что произойдет, если инициатор проекта не предоставит обеспечение в срок?	7
8. Должны ли предоставлять обеспечение иные заинтересованные лица в рамках «частной инициативы»?	7
9. Нужно ли инициатору проекта и иным заинтересованным лицам предоставлять отдельное подтверждение наличия средств или возможности их получения в соответствии с частью 4.11 статьи 37 Закона о концессиях?	8
10. Что будет с обеспечением, если «частная инициатива» перейдет в конкурс?	8
11. Поменялись ли требования к обеспечению в рамках конкурса?	8
III. «ЧАСТНАЯ ИНИЦИАТИВА»	9
12. Что поменялось в части сроков в рамках «частной инициативы»?	9
13. Появились ли особенности рассмотрения заявок о готовности участия в конкурсе от иных заинтересованных лиц?	9
14. В какой срок должен быть проведен конкурс в случае выявления иных заинтересованных лиц?	9
IV. УЧАСТИЕ СУББЕКТА В МУНИЦИПАЛЬНЫХ КОНЦЕССИЯХ	10
15. Нужно ли согласовывать проект муниципальной концессии с субъектом Российской Федерации?	10
16. В какой срок субъект Российской Федерации должен подписать проект соглашения?	10
17. В каких случаях субъект Российской Федерации может отказать в подписании?	10



V. ИСПОЛНЕНИЕ СОГЛАШЕНИЯ	11
18. Поменялось ли что-то в части обязательств концессионера в отношении незарегистрированного недвижимого имущества?	11
19. На что обратить внимание концессионеру при исполнении концессионного соглашения? ...	11
20. Изменилось ли что-то в части согласования изменений в концессию с антимонопольным органом?.....	11



ВВЕДЕНИЕ

С 1 сентября 2025 года вступили в силу изменения в Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» («**Закон о концессиях**»), большая часть из которых коснулась концессионных соглашений, заключаемых в отношении объектов тепло-, водоснабжения и (или) водоотведения.

Внесенные изменения направлены на совершенствование порядка заключения концессионных соглашений и передачи объектов теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения надежному концессионеру, способному обеспечить качественное и бесперебойное предоставление гражданам жизнеобеспечивающих услуг. Предполагается, что внесенные изменения будут способствовать увеличению концессионных соглашений и обновлению основных фондов коммунальной инфраструктуры.

Мы составили краткий FAQ, чтобы ответить на главные вопросы инвесторов и представителей органов государственной власти: какие новые требования предъявляются к концессионерам, как изменились условия предоставления обеспечения, что поменялось в процедуре «частной инициативы» и др. Материал будет полезен потенциальным инвесторам и концессионерам, а также представителям органов власти, выступающих на стороне концедентов в концессионных проектах в сфере ЖКХ.

СЕМЕН МОКИН

УПРАВЛЯЮЩИЙ
ПАРТНЕР

Компания P&P Unity

semyon.mokin@ppunity.ru

 @ppunity



ОЛЕСЯ БЕЛОУСОВА

ПАРТНЕР

Компания P&P Unity

olesya.belousova@ppunity.ru





ОГОВОРКИ

Материал подготовлен экспертами компании P&P Unity в целях информирования участников рынка и других заинтересованных лиц об изменениях в концессионном законодательстве в сфере ЖКХ.

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

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Валерия Зуева, старший юрист P&P Unity

Олеся Белоусова, партнер P&P Unity

Семен Мокин, управляющий партнер P&P Unity

I. ТРЕБОВАНИЯ К КОНЦЕССИОНЕРУ

1. Какие организации теперь не могут быть концессионерами?

- Государственные и муниципальные унитарные предприятия, а также бюджетные учреждения более не могут выступать в роли концессионеров. К слову, среди рассматриваемых в настоящем материале это единственное изменение, которое касается всех концессионных соглашений, а не только в сфере ЖКХ.

2. Какие новые требования предъявляются к опыту потенциального концессионера?

- Установлены требования к наличию у потенциального концессионера опыта эксплуатации объектов тепло-, водоснабжения и водоотведения на территории РФ:
 - для проектов, реализация которых будет осуществляться в населенных пунктах с населением от 100 тыс. до 500 тыс. человек, – опыт не менее 2 лет (в населенном пункте с любой численностью);
 - для проектов, реализация которых будет осуществляться в населенных пунктах с населением от 500 тыс. человек, – опыт не менее 3 лет в населенных пунктах с численностью от 100 тыс. человек.

3. Учитывается ли опыт аффилированных компаний потенциального концессионера?

- Да, если потенциальный концессионер по основаниям, предусмотренным ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», входит в одну группу лиц с организацией, осуществляющей регулируемые виды деятельности в сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, то опыт этой организации учитывается при проверке соответствия требованиям. Достаточно, чтобы хотя бы одна компания в группе лиц соответствовала требуемым критериям.

II. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ

4. Что изменилось?

- Лицо, выступающее с инициативой заключения соглашения, (**«инициатор проекта»**) теперь должно предоставить обеспечение своей обязанности по заключению концессионного соглашения. Обеспечение предоставляется в виде задатка или безотзывной банковской гарантии.

5. Каков размер такого обеспечения?

- Предельный размер обеспечения не может превышать 5% от объема заявленных инвестиций по проекту (предельного размера расходов концессионера на создание (реконструкцию) объекта).
- В рамках «частной инициативы» условия, касающиеся предоставления обеспечения обязанности по заключению соглашения (размер задатка, порядок его внесения, реквизиты счетов, на которые вносится задаток, или размер и условия безотзывной банковской гарантии, порядок ее предоставления и срок действия данной безотзывной банковской гарантии), устанавливаются в решении о возможности заключения концессионного соглашения.

6. В какой срок инициатор проекта должен предоставить обеспечение?

- Инициатор проекта должен предоставить обеспечение в течение 5 рабочих дней с момента получения уведомления о возможности заключения концессионного соглашения.

7. Что произойдет, если инициатор проекта не предоставит обеспечение в срок?

- Решение о возможности заключения концессионного соглашения будет отменено.

8. Должны ли предоставлять обеспечение иные заинтересованные лица в рамках «частной инициативы»?

- Да, иное лицо, готовое участвовать в конкурсе, также должно предоставить обеспечение в течение 5 рабочих дней с даты предоставления заявки о готовности участвовать в конкурсе.
- В случае отзыва заявки о готовности к участию в конкурсе, непредоставления основной заявки на участие в конкурсе или ее отзыва, задаток не возвращается, а по банковской гарантии предъявляется требование о выплате. Данная мера направлена против недобросовестных лиц, которые подают заявки о готовности к участию в конкурсе исключительно с целью сорвать заключение соглашения с инициатором проекта.



9. Нужно ли инициатору проекта и иным заинтересованным лицам предоставлять отдельное подтверждение наличия средств или возможности их получения в соответствии с частью 4.11 статьи 37 Закона о концессиях?

- Нет, уполномоченный орган учтет сумму предоставленного инициатором проекта (иными лицами) обеспечения в качестве подтверждения наличия средств или возможности их получения в размере 5 % предельного размера расходов концессионера на создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения.

10. Что будет с обеспечением, если «частная инициатива» перейдет в конкурс?

- При переходе «частной инициативы» в конкурс концедент возвращает задаток (отказывается от прав по гарантии) инициатору проекта и иным заинтересованным лицам в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола о результатах конкурса.

11. Поменялись ли требования к обеспечению в рамках конкурса?

- Законом о концессиях устанавливается аналогичный предельный размер задатка или банковской гарантии, предоставляемых в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе – 5 % объема заявленных в проекте концессионного соглашения инвестиций (предельного размера расходов на создание (реконструкцию) объекта концессионного соглашения, которые предполагается осуществить концессионером);
- В случае, если конкурс проводится в результате перехода «частной инициативы», размер обеспечения заявки в рамках конкурса должен быть равен размеру обеспечения, установленному в решении о возможности заключения концессионного соглашения, принятого в рамках процедуры рассмотрения «частной инициативы».

III. «ЧАСТНАЯ ИНИЦИАТИВА»

12. Что поменялось в части сроков в рамках «частной инициативы»?

- В новой редакции Закона о концессиях устанавливаются сокращенные сроки проведения процедуры «частной инициативы» для проектов в сфере ЖКХ:
 - уведомление инициатора проекта о принятии решения о возможности заключения соглашения – в течение 3 дней (вместо 10 дней);
 - срок для подачи заявок от иных заинтересованных лиц – 30 дней (вместо 45 дней);
 - составление протокола рассмотрения поступивших заявок – в течение 5 рабочих дней (вместо 10 рабочих дней);

13. Появились ли особенности рассмотрения заявок о готовности участия в конкурсе от иных заинтересованных лиц?

- Да, если в 30-дневный срок поступит хотя бы одна заявка, соответствующая требованиям, уполномоченный орган обязан в течение 5 рабочих дней с даты ее поступления составить протокол рассмотрения заявки и, в случае поступления от направившего заявку лица обеспечения, не позднее 6 рабочих дней с даты поступления заявки разместить протокол на torgi.gov.ru.
- В случае, если в 30-дневный срок поступят и иные заявки, уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней после истечения 30-дневного срока рассматривает такие заявки и дополняет протокол рассмотрения заявки, размещенный ранее. Дополненный протокол размещается в течение одного рабочего дня со дня его подписания.

14. В какой срок должен быть проведен конкурс в случае выявления иных заинтересованных лиц?

- Конкурсная документация и сообщение о проведении конкурса должны быть размещены в течение 30 дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок.
- Для проектов в других сферах срок проведения конкурса в таких случаях не установлен: указывается лишь, что не позднее 45 рабочих дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок принимается решение о заключении концессионного соглашения на конкурсной основе, однако нет требований к сроку проведения конкурса.

IV. УЧАСТИЕ СУБЪЕКТА В МУНИЦИПАЛЬНЫХ КОНЦЕССИЯХ

15. Нужно ли согласовывать проект муниципальной концессии с субъектом Российской Федерации?

- Да, в новой редакции Закона о концессиях добавлено положение о необходимости согласования проекта концессионного соглашения с высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации в части обязательств указанного субъекта в случаях, когда он является самостоятельной стороной муниципальной концессии в соответствии с ч. 2 ст. 40 Закона о концессиях. Согласование осуществляется в порядке, установленном высшим должностным лицом субъекта. Согласованный проект концессионного соглашения включается в конкурсную документацию.

16. В какой срок субъект Российской Федерации должен подписать проект соглашения?

- Субъект Российской Федерации обязан подписать полученный от концедента проект концессионного соглашения или отказать в его подписании в течение 20 рабочих дней со дня получения.

17. В каких случаях субъект Российской Федерации может отказать в подписании?

- Отказ возможен только в трех случаях:
 - принято решение о ликвидации концессионера или о прекращении его деятельности в качестве индивидуального предпринимателя;
 - арбитражным судом принято решение о признании концессионера банкротом и об открытии конкурсного производства;
 - проект соглашения изменяет обязательства субъекта Российской Федерации по сравнению с тем, как обязательства были определены решением о заключении соглашения.

V. ИСПОЛНЕНИЕ СОГЛАШЕНИЯ

18. Поменялось ли что-то в части обязательств концессионера в отношении незарегистрированного недвижимого имущества?

- С 1 года до 3 лет с даты заключения соглашения увеличен срок, в течение которого концессионер обязан выполнить кадастровые работы, обеспечить постановку на кадастровый учет и государственную регистрацию прав концедента в отношении незарегистрированного имущества, переданному концессионеру в рамках концессионного соглашения.
- Закон о концессиях теперь прямо предусматривает, что плата концедента может быть направлена на возмещение части расходов концессионера на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации права собственности концедента на незарегистрированное недвижимое имущество, а также выполнение кадастровых работ в отношении этого имущества.

19. На что обратить внимание концессионеру при исполнении концессионного соглашения?

- Согласно новой редакции Закона о концессиях, неисполнение обязанности по разработке инвестиционной программы концессионером или ее неутверждение концедентом и, если применимо, субъектом Российской Федерации в течение года с даты заключения соглашения признается существенным нарушением.
- Кроме того, к существенным нарушениям условий соглашения концессионером также отнесено неисполнение (ненадлежащее исполнение) по вине концессионера основных мероприятий, плановых значений показателей надежности, качества, энергетической эффективности объектов централизованных систем горячего и холодного водоснабжения и (или) водоотведения, плановых значений показателей надежности и энергетической эффективности объектов теплоснабжения, плановых значений иных предусмотренных конкурсной документацией технико-экономических показателей данных систем и (или) объектов.

Напомним, что существенное нарушение стороной концессионного соглашения является основанием для досрочного расторжения соглашения по решению суда.

20. Изменилось ли что-то в части согласования изменений в концессию с антимонопольным органом?

- В соответствии с новой редакцией Закона о концессиях не требуется согласование антимонопольного органа для изменения концессионного соглашения при выявлении технологически и функционально связанных объектов, относящихся к объекту концессии систем тепло-, водоснабжения, водоотведения, в случаях, предусмотренных ч.ч. 5 и 6 ст. 51 Закона о концессиях.



Напомним, в соответствии с ч. 5 ст. 51 Закона о концессиях, в случае выявления в течение срока реализации концессии технологически и функционально связанных с объектами систем теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем бесхозяйных объектов, являющихся частью относящихся к объекту концессии систем теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения, допускается передача прав владения и (или) пользования такими объектами, приобретаемыми в собственность концедента, концессионеру без проведения торгов путем изменения условий концессии, при этом оценка стоимости таких объектов в совокупности не превышает 10 % от балансовой стоимости объекта концессии.

В соответствии с ч. 6 ст. 51 Закона о концессиях в случае выявления в течение срока реализации концессии технологически связанных с объектами систем теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем бесхозяйных объектов, являющихся частью относящихся к объекту концессии систем теплоснабжения, водоснабжения и (или) водоотведения, допускается передача прав владения и (или) пользования такими объектами концессионеру, имеющему статус гарантирующей организации или единой теплоснабжающей организации, без проведения торгов путем изменения условий концессии.

О R&P UNITY

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

НАША СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ – проекты в сфере ИТ, производства, космической инфраструктуры, транспорта, энергетики, ТКО и ЖКХ, культуры, социальной инфраструктуры.

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

- Опыт экспертов команды R&P Unity в сфере ГЧП – **более 15 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 в сфере ЖКХ, ИТ, производства, социальной и иных сферах.



IFLR1000

Коммерсантъ®

ПРАВО^{RU} РЕЙТИНГ
300 ЮРИДИЧЕСКИХ
КОМПАНИЙ
РОССИИ

RGRU
РЕЙТИНГ
ЮРИСТОВ
И ИХ КОМПАНИЙ

ЭКСПЕРТ



U N I T Y



ГЧП-СОВЕТНИК



г. Москва, ул. Золоторожский Вал, д.11, стр. 22,
оф. 267



+7 495 111 07 60



info@ppunity.ru



<http://www.ppunity.ru/>
<http://www.pppadvisor.ru/>



<https://t.me/pppadvisor>