

## Инструкция по использованию интернет-сервиса “Конструктор концессий”

### 1. Что такое конструктор концессий?

Конструктор концессий - интернет-сервис, позволяющий в онлайн-режиме подготовить проект концессионного соглашения. В настоящее время доступна только подготовка концессионных соглашений. Вид возможных объектов – объекты тепло-, водоснабжения и водоотведения.

Список возможных объектов будет расширяться. Также в ближайшее время планируется ввести аналогичный функционал по подготовке конкурсной документации.

#### ***Принцип работы***

Принцип работы сервиса базируется на самостоятельном вводе пользователем данных, необходимых для формирования полноценного проекта концессионного соглашения, путем ответов на вопросы анкеты. По итогам заполнения и оплаты (если применимо) сервис формирует проект соглашения.

Анкета состоит из следующих блоков:

- общие вопросы: вид объекта, текущий эксплуатант, срок действия соглашения и т.д.
- имущество и инвестиции: вид инвестиционных обязательств, наличие незарегистрированного имущества и иного имущества, сроки передачи и др.
- финансы и риски: заемное финансирование, плата концедента, концессионная плата, система особых обстоятельств и др.
- прочее: существенные нарушения, реквизиты сторон, актов и др.

Набор и содержание вопросов анкеты зависят от ответов на предыдущие вопросы.

#### ***Содержание концессионного соглашения***

Документ, сформированный в результате использования сервиса, представляет собой проект концессионного соглашения, содержащий:

- существенные условия концессионного соглашения, предусмотренные требованиями Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ "О концессионных соглашениях" ("**Закон о концессиях**"), а также иные ключевые условия, сформированные с учетом практики реализации подобных проектов и правоприменительной практики;

- законные и договорные инструменты защиты интересов сторон концессионного соглашения, выработанные в результате практики применения Закона о концессиях;
- готовые для заполнения формы приложений к проекту концессионного соглашения, которые подлежат самостоятельному заполнению с учетом имеющихся фактических данных (описание имущества, тарифные параметры и др.).

Содержание условий, включаемых в проект концессионного соглашения в результате работы сервиса, зависит от ответов пользователя на соответствующие вопросы. Набор условий универсален, присутствуют условия, защищающие интересы как концедента, так и концессионера.

Итоговый документ, предоставляемый пользователю, может быть отредактирован им по своему усмотрению, в том числе дополнен необходимой информацией или условиями, отсутствующими на момент формирования проекта соглашения с использованием сервиса.

Сервис не обеспечивает заполнение ряда приложений, информация в которых занимает большой объем и (или) целиком зависит от внешних данных (описание объекта концессионного соглашения, долгосрочные параметры регулирования, плановые показатели деятельности концессионера и др.), предусматривая лишь формы для такого заполнения.

Документ предоставляется в формате Microsoft Word.

## **2. Особенности заполнения анкеты**

### **2.1. Виды вопросов**

Анкета предусматривает возможность ответа на вопросы несколькими способами:

а) Радиобаттоны (варианты ответов отмечены “”) - возможен выбор только одного варианта ответа на вопрос из предлагаемых.

б) Чекбоксы (варианты ответов отмечены “”) - возможен выбор одного или одновременно нескольких из предлагаемых вариантов на вопрос.

в) Строка для заполнения - самостоятельное заполнение пользователем информационного поля. При заполнении полей данного вида рекомендуется учитывать подсказки в части необходимого падежа, а также предлагаемого формата формулировок (например, необходимость указания числа цифрами и прописью).

г) Дата - пользователю необходимо выбрать необходимую дату.

д) Выпадающий список - возможен выбор только одного из предлагаемых вариантов ответа.

При выборе варианта ответа «иное» или «другое» в концессионном соглашении в соответствующем пункте появится пометка о необходимости дополнить текст концессионного соглашения дополнительными положениями.

## **2.2. Обязательная и необязательная к заполнению информация**

Большинство вопросов анкеты обязательны для ответа, так как от них зависит структура и содержание проекта концессионного соглашения. Такие вопросы помечены красными звездочками, в отсутствие ответа на них система не позволит перейти к следующим шагам заполнения анкеты.

Вопросы, ответ на которых необязателен, могут быть пропущены пользователем. В этом случае в сформированном проекте концессионного соглашения в соответствующих местах документа в квадратных скобках будет стоять пометка, напоминающая о необходимости заполнения (например, указать уполномоченный орган) либо будет применен вариант ответа “по умолчанию”. Пользователь сможет самостоятельно заменить/дополнить текст в указанных местах: по тексту документа они будут помечены курсивом.

## **2.3. Порядок заключения концессионного соглашения**

Объем информации, содержащийся в проекте концессионного соглашения, зависит от планируемого порядка заключения концессионного соглашения.

а) Для проекта концессионного соглашения, подготавливаемого в целях включения его в состав конкурсной документации (если проводится конкурс), ряд условий может быть заполнен только после получения конкурсных предложений участников конкурса. Поэтому сформированный проект документа будет в релевантных местах содержать пометки “указывается в соответствии с конкурсным предложением победителя конкурса”, отвечать на данные вопросы пользователю не нужно.

б) Для проекта концессионного соглашения, подготавливаемого в целях направления “частной инициативы” концессионера в порядке, предусмотренном ст. 37 Закона о концессиях, должны быть заполнены все условия. В случае если пользователем выбран внеконкурсный порядок заключения концессионного соглашения, ему будут предложены все вопросы анкеты.

## **2.4. Помощь при заполнении анкеты**

Помимо настоящей инструкции анкета содержит два вида подсказок для ответов на вопросы.

В информационных полях, открываемых при нажатии “” (справа от текста с вопросом) содержатся пояснения относительно того, что нужно принимать во внимание при ответе на вопрос, а также кратко описываются особенности нормативного регулирования.

В информационных полях, предлагаемых для самостоятельного заполнения, светло-серым шрифтом даны подсказки относительно того, какого рода информация должна

быть указана пользователем в данном поле, либо предлагается готовый вариант заполнения.

В тексте концессионного соглашения также будет содержаться ряд пояснений, выделенных курсивом. Обращаем внимание на необходимость их удаления при доработке проекта концессионного соглашения.

Также Вы можете воспользоваться ГЧП-словарем, статьи которого раскрывают термины и в ряде случаев описывают отдельные возможности и ограничения того или иного инструмента.

## **2.5. Сроки в проекте концессионного соглашения**

Проект концессионного соглашения предусматривает ряд сроков, в течение которых стороны должны совершить необходимые для надлежащего исполнения концессионного соглашения действия:

а) сроки, императивно устанавливаемые Законом о концессиях. Эти сроки автоматически внесены в документ и выделены в нем красным цветом. Изменение обозначенных таким образом сроков не допускается;

б) сроки, имеющие важное значение для процесса исполнения концессионного соглашения, но не устанавливаемые Законом о концессиях императивно. Пользователь имеет возможность задать данные сроки при ответе на вопросы анкеты, а также впоследствии изменить их в тексте уже готового документа.

в) “технические” сроки - прочие сроки, не входящие в две категории, описанные выше. Анкета не предлагает отдельных вопросов для установления данных сроков, в документ автоматически внесены варианты, наиболее часто устанавливаемые на практике. Пользователь может изменить данные сроки в тексте готового документа по своему усмотрению.

## **3. Особенности заполнения отдельных блоков информации**

### **3.1. Выбор объекта концессионного соглашения**

Закон о концессиях допускает как заключение самостоятельных концессионных соглашений в отношении отдельных видов объектов тепло- и водоснабжения и водоотведения, так и объединение в одном концессионном соглашении нескольких видов объектов. Такое объединение возможно при соблюдении установленных требований и влечет за собой необходимость учета видов объектов при определении долгосрочных параметров регулирования и плановых показателей деятельности концессионера.

Конструктор концессий предусматривает возможность объединения только для сочетаний объектов, которые чаще всего встречаются в практике реализации аналогичных проектов. Сервис допускает возможность разработки единого проекта концессионного соглашения для:

- объектов холодного водоснабжения и водоотведения;
- объектов теплоснабжения и горячего водоснабжения.

Для анализа возможности объединения в одном концессионном соглашении иных видов объектов рекомендуем обратиться за дополнительной консультацией по адресу [ppp@pppadvisor.ru](mailto:ppp@pppadvisor.ru).

### **3.2. Описание объекта и имущество в периметре**

Описание, в том числе технико-экономические показатели, объекта концессионного соглашения являются существенным условием концессионного соглашения, без наличия надлежащего описания объекта концессионное соглашение не будет считаться заключенным.

Проект концессионного соглашения, подготовленный с помощью сервиса, предусматривает, что описание объекта концессионного соглашения будет содержаться в приложении № 1 к проекту. Для этих целей в приложении № 1 представлена незаполненная таблица, которую пользователь должен будет заполнить самостоятельно после получения итогового документа, а в тексте проекта концессионного соглашения содержатся необходимые ссылки на указанное приложение № 1.

В отношении иного имущества используется аналогичный подход.

### **3.3. Особые обстоятельства**

Особые обстоятельства - инструмент защиты интересов концессионера, прямо не предусмотренный Законом о концессиях, но выработанный и подтвержденный практикой. Частота использования данного инструмента растет, так как включение его в концессионное соглашение может позволить избежать тупиковых ситуаций в развитии проекта и защитить интересы концессионера и финансирующих его организаций.

Особое обстоятельство - это предусмотренное концессионным соглашением и не зависящее от действий концессионера событие, которое препятствует ему надлежащим образом выполнять свои обязательства по концессионному соглашению либо получать планируемый эффект от их выполнения. Наступление особого обстоятельства может влечь за собой:

- освобождение концессионера от ответственности на срок до его устранения;
- продление срока исполнения соответствующих обязательств концессионера;
- компенсацию дополнительных расходов Концессионера, если таковые возникли из-за наступления особых обстоятельств;
- право концессионера требовать изменения условий концессионного соглашения.

Перечень особых обстоятельств индивидуален и зависит от условий конкретного проекта. При заполнении анкеты пользователь может выбрать:

а) использовать или не использовать инструмент “особых обстоятельств” при подготовке проекта концессионного соглашения;

б) в случае положительного ответа - использовать набор особых обстоятельств “по умолчанию” (наиболее часто используемые на практике условия, соответствующие индивидуальным особенностям проекта) либо самостоятельно выбрать применимые

особые обстоятельства из предложенного перечня (с возможностью дополнения по собственному усмотрению). Вне зависимости от сделанного выбора перечень особых обстоятельств может быть самостоятельно откорректирован пользователем в готовом документе.

### **3.4. Существенные нарушения**

Совершение любой из сторон нарушения условий концессионного соглашения, которое обозначено в тексте концессионного соглашения или в Законе о концессиях как существенное, влечет право пострадавшей стороны требовать досрочного расторжения концессионного соглашения.

Перечень существенных нарушений условий соглашения каждой из его сторон индивидуален и зависит от условий конкретного проекта. При заполнении анкеты пользователь может выбрать:

- а) использовать перечень существенных нарушений условий концессионного соглашения, предусмотренный Законом о концессиях;
- б) расширить предусмотренный Законом о концессиях перечень путем самостоятельного выбора дополнительных нарушений, предлагаемых анкетой (с возможностью дополнения по собственному усмотрению).

Вне зависимости от сделанного выбора перечень существенных нарушений может быть самостоятельно откорректирован пользователем в готовом документе.

### **3.5. Внешнее финансирование**

Привлечение для целей реализации концессионного проекта внешнего финансирования как правило влияет на ряд условий концессионного соглашения. Финансирующая организация (например, банк) может предоставить заемные средства на принципах проектного финансирования и воспользоваться соответствующими инструментами - подписание прямого соглашения, залог прав по концессионному соглашению и договору банковского счета, иные инструменты. В концессионное соглашение включаются положения, регулирующие порядок достижения финансового закрытия, согласования условий соглашений о финансировании и условий прямого соглашения. Кроме того, как правило, в таком случае меняется подход при установлении порядка расчета компенсационных выплат при досрочном завершении проекта.

Если есть основание полагать, что подобные особенности будут релевантны для проекта, необходимо выбрать при заполнении анкеты вариант, предусматривающий включение в текст документа условий привлечения внешнего финансирования.

#### **3.5.1. Прямое соглашение**

Для предоставления концессионеру кредитных средств большинство финансирующих организаций требуют заключения прямого соглашения - трехстороннего соглашения между концедентом, концессионером и финансирующей организацией

предусматривающего порядок их взаимодействия в ходе выполнения концессионером своих обязательств по концессионному соглашению.

Закон о концессиях требует, чтобы порядок и условия заключения прямого соглашения были предусмотрены в тексте концессионного соглашения. На практике концессионное соглашение может содержать в себе как полный текст предполагаемого к подписанию прямого соглашения, так и его существенные условия.

Так как условия прямого соглашения подлежат согласованию в первую очередь с финансирующей организацией и могут отличаться в зависимости от ее требований к конкретному проекту, проект концессионного соглашения, формируемый с использованием сервиса не предлагает вариантов условий прямого соглашения.

Если пользователь при заполнении анкеты указал, что проект должен учитывать условия привлечения внешнего финансирования, в проект концессионного соглашения будет включено соответствующее приложение, подлежащее самостоятельному заполнению пользователем в зависимости от подхода к формированию условий прямого соглашения, а также необходимые отсылки на это приложение по тексту документа.

### **3.5.2. Иные условия, учитывающие практику привлечения заемного финансирования**

В случаях, когда концессионный проект финансируется за счет заемных средств, помимо условий о прямом соглашении концессионное соглашение может содержать иные условия, не регулируемые Законом о концессиях, но применяемые на практике по требованию финансирующих организаций и (или) участников концессионного соглашения. Это условия, касающиеся порядка и требований к финансовому закрытию (заключению соглашений с финансирующими организациями, означающему получение концессионером доступа к кредитным средствам), согласованию условий таких соглашений с концедентом и др.

Если пользователь при заполнении анкеты укажет на необходимость включения условий, связанных с привлечением внешнего финансирования, в проект концессионного соглашения будут включены наиболее универсальные формулировки таких условий, выработанные рынком в результате применения инструментов проектного финансирования. В качестве базовых условий, включаемых в текст документа, используются, в том числе, отдельные условия, предусмотренные “коробочным” решением Сбербанка для объектов в сфере теплоснабжения.

Перечень и содержание указанных условий может быть скорректирован пользователем самостоятельно в готовом документе.

*Обращаем внимание, что при обращении в конкретный банк условия с высокой долей вероятности могут измениться с учетом требований банка. Мы не гарантируем, что подготовленный с помощью конструктора концессий проект концессионного соглашения позволит привлечь заемное финансирование без изменения его условий, поэтому рекомендуем обращаться за индивидуальной консультацией.*

### **3.6. Задание концедента**

Сформированный с использованием сервиса документ содержит приложение, в котором должно быть приведено задание концедента, а также все необходимые ссылки на данное приложение по тексту документа. Указанное приложение содержит несколько разделов, заполнение которых необходимо в соответствии с требованиями Закона о концессиях.

а) Значения мощностей, сроки ввода и вывода из эксплуатации. Указывается в отношении точек поставки, подключения (технологического присоединения), приема, подачи, отведения в зависимости от того, что применимо в силу специфики Объекта Соглашения. Обращаем внимание, что законодательство не устанавливает требований к масштабности точек, вместе с тем, рекомендуем дополнительно проконсультироваться при необходимости указания укрупненных точек (например, по районам или зонам).

б) Цели задания концедента. Под целью понимаются эффекты, которые необходимо достичь путем реализации инвестиционных мероприятий. Цели должны быть сформулированы обобщенно, но могут иметь конкретную направленность (например, обеспечить водоснабжением новый район).

в) Перечень основных мероприятий, реализуемых концессионером для целей выполнения задания концедента. Подлежит заполнению только в случае, если пользователем выбран внеконкурсный порядок заключения концессионного соглашения. В случае если проект концессионного соглашения разрабатывается для целей включения в конкурсную документацию, основные мероприятия концессионера будут заполнены на основании конкурсного предложения победителя.

Более подробно с проблематикой подготовки задания концедента можно ознакомиться в нашей статье “Задание концедента - основа концессионного проекта” (<http://ppunity.ru/files/files/%D0%93%D0%A7%D0%9F%20%D0%B2%20IT.pdf>)

### **3.7. Долгосрочные параметры и плановые показатели деятельности**

Сформированный с использованием сервиса документ содержит приложения, которые должны содержать значения долгосрочных параметров регулирования деятельности концессионера и плановых значений показателей деятельности концессионера. Приложения подготовлены в соответствии с отраслевым регулированием, а также учитывают содержание программы по расчету дисконтированной выручки<sup>1</sup>.

Приложения подлежат заполнению только в случае, если пользователем выбран внеконкурсный порядок заключения концессионного соглашения. В случае если проект концессионного соглашения разрабатывается для целей включения в конкурсную документацию, приложения будут заполнены на основании конкурсного предложения победителя (есть исключения в отношении отдельных долгосрочных параметров).

Формируемые в составе документа приложения представляют собой таблицы, подготовленные с учетом выбранных пользователем объектов концессионного соглашения и соответствующего нормативного регулирования. Вместе с тем, ряд

---

<sup>1</sup> <https://torgi.gov.ru/bidOrgInstruction.html>

показателей по объективным причинам (например, в силу специфики объекта или подхода к установлению тарифа в рамках законодательства) может быть не применим или отличаться. Поэтому мы рекомендуем дополнительно согласовать содержание сформированных с использованием сервиса “тарифных” приложений с уполномоченными тарифными органами, а при необходимости обращаться за индивидуальной консультацией.

### **3.8. Распределение “тарифных” полномочий между субъектом РФ и муниципальным образованием**

При ответе на вопросы анкеты пользователь должен указать, переданы ли в соответствии с законодательством субъекта РФ муниципальному образованию, являющемуся концедентом, “тарифные” полномочия (полномочия по тарифному регулированию, утверждению инвестиционных программ организаций, осуществляющих регулируемые виды деятельности, а также возмещению недополученных доходов, экономически обоснованных расходов таких организаций). В случае если такие полномочия не переданы, субъект РФ будет являться третьей стороной концессионного соглашения.

Обращаем внимание, что анкета не предусматривает варианта, при котором муниципальному образованию передается только часть “тарифных” полномочий (например, полномочия по утверждению инвестиционных программ), а также иные нестандартные варианты перераспределения полномочий. В подобном случае для решения вопроса о необходимости участия субъекта РФ в качестве третьей стороны концессионного соглашения и объемах такого участия рекомендуем обратиться за дополнительной консультацией по адресу [ppp@pppadvisor.ru](mailto:ppp@pppadvisor.ru).

### **3.9. Учет локального нормативного регулирования**

Проект концессионного соглашения, формируемый с использованием сервиса соответствует всем требованиям, предъявляемым федеральным законодательством. Однако ряд условий концессионного соглашения требует дополнительного учета регулирования соответствующего субъекта РФ и муниципального образования. Это требование касается в том числе следующих вопросов:

а) определение размера арендной ставки по договорам аренды в отношении земельных участков (информационное поле с указанием размера арендной платы заполняется пользователем самостоятельно);

б) распределение полномочий по оказанию соответствующих услуг населению (оказывает влияние на выбор концедента) и “тарифных” полномочий (оказывает влияние на привлечение субъекта РФ в качестве третьей стороны концессионного соглашения) между субъектом РФ и муниципальным образованием;

в) условия и порядок списания объектов имущества, находящихся в собственности концедента (сформированный сервисом проект концессионного соглашения предусматривает общую возможность списания имущества с согласия концедента) и др.

## **4. Оговорки и ограничения**

- Конструктор концессий не учитывает нормативное регулирование субъекта Российской Федерации и муниципального образования, на территории которых предполагается реализация проекта. В подсказках сервиса предоставлена информация, когда при заполнении того или иного параметра необходимо руководствоваться локальным регулированием.
- Содержание и структура проекта концессионного соглашения, подготовленного с использованием конструктора концессий, применимы только к проекту, обладающему введенными исходным параметрами; при изменении одного или нескольких таких параметров содержание и структура документа могут существенно измениться.
- Содержание и структура проекта концессионного соглашения, подготовленного с использованием конструктора концессий базируются на позиции юридической компании P&P Unity по отдельным вопросам и могут не совпадать с позицией публичных органов власти и других лиц.
- Подготовка проекта концессионного соглашения с помощью конструктора концессий не является юридической консультацией и (или) юридической услугой.
- Проект концессионного соглашения, подготовленный с использованием конструктора концессий, не учитывает особенности проекта, предполагающие необходимость приведения в соответствие с действующим законодательством его отдельных элементов (например, отсутствие необходимого объема прав на земельные участки) за исключением ситуаций, прямо предусмотренных законодательством (наличие незарегистрированного имущества в составе объекта концессионного соглашения).