



U N I T Y



ГЧП-СОВЕТНИК



# ЗАКЛЮЧЕНИЕ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ



НОЯБРЬ 2025

## **Оглавление**

О документе .....	3
1. ЧАСТНАЯ КОНЦЕССИОННАЯ ИНИЦИАТИВА .....	4
1.1. Подготовка и направление предложения о заключении концессионного соглашения .....	4
1.2. Рассмотрение предложения о заключении концессионного соглашения.....	6
1.3. Опубликование предложения о заключении концессионного соглашения .....	10
1.4. Коммерческое закрытие .....	11
1.5. Переход «частной инициативы» в конкурс .....	11
1.6. Часто задаваемые вопросы .....	12
2. ИНЫЕ СПОСОБЫ ЗАКЛЮЧЕНИЯ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ БЕЗ ТОРГОВ .....	15
2.1. Заключение концессионного соглашения по решению Правительства РФ.....	15
2.2. Заключение концессионного соглашения путем трансформации арендных отношений в концессионные .....	15
Карта использования механизма «частной инициативы» .....	18
Форма предложения о заключении концессионного соглашения .....	19
Форма решения о возможности заключения концессионного соглашения на предложенных условиях.....	24
Форма решения о возможности заключения концессионного соглашения на иных условиях.....	25
Форма протокола переговоров в целях обсуждения и согласования условий концессионного соглашения .....	27
Форма решения о невозможности заключения концессионного соглашения .....	29
Форма заявки о готовности к участию в конкурсе .....	31
Существенные условия концессионного соглашения .....	34
Форма решения о заключении концессионного соглашения («частная инициатива») .....	38
Форма решения о заключении концессионного соглашения (трансформация аренды в концессию) .....	44
Сравнение концессионного конкурса и частной инициативы.....	48

## **О документе**

Заключение концессионных соглашений во внеконкурсном порядке – удобная опция, позволяющая частному инвестору играть активную роль в инициации проекта, а публичной стороне обеспечить привлечение инвестора в сжатые сроки.

В настоящих практических рекомендациях проанализированы все предусмотренные Федеральным законом от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» («**Закон о концессиях**») варианты заключения концессионного соглашения во внеконкурсном порядке:

- заключение концессионного соглашения без проведения торгов по инициативе инвестора (механизм «частной инициативы»);
- заключение концессионного соглашения на основании решения Правительства РФ;
- трансформация арендных отношений в концессионные.

В отношении каждого варианта рассмотрены основные особенности их использования, порядок проведения процедур, наиболее актуальные вопросы.

Рекомендации не охватывают особые правила, действующие в отношении объектов теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

### *Как использовать документ?*

Настоящий документ может быть полезен как частной, так и публичной стороне концессионного проекта:

- инвесторам при подготовке и направлении «частных инициатив»;
- органам власти в случае поступления к ним «частных инициатив»;
- сторонам договора аренды государственной и муниципальной инфраструктуры, планирующим трансформировать аренду в концессию;
- при первичном структурировании проекта для оценки возможности заключения концессии в бесконкурсном порядке;
- любым лицам, заинтересованным в подготовке проектов государственно-частного партнерства.

## **1. ЧАСТНАЯ КОНЦЕССИОННАЯ ИНИЦИАТИВА**

Механизм «частной инициативы» предполагает возможность заключения концессионного соглашения на основе предложения потенциального концессионера без прохождения конкурсного отбора.

Данный инструмент дает целый ряд дополнительных преимуществ обеим сторонам концессионного проекта:

- 1) инвесторы до направления «частной инициативы» на легальном основании могут выяснить у уполномоченных органов требующуюся для подготовки проекта соглашения информацию;
- 2) инвесторы самостоятельно готовят проект концессионного соглашения, что позволяет им максимально учесть собственные интересы;
- 3) возможность проведения переговоров до подачи «частной инициативы» позволяет выявить и учесть в проекте соглашения потребности публичной стороны, что повышает шансы благоприятного рассмотрения инициативы;
- 4) инвестор может инициировать проект даже в случае неготовности публичной стороны (например, отсутствие ресурсов для его подготовки);
- 5) концессионное соглашение может быть заключено в меньшие сроки, чем при проведении конкурса по стандартной процедуре

Процесс заключения концессионного соглашения в рамках «частной инициативы» состоит из следующих этапов:

- подготовка и направление предложения о заключении концессии;
- рассмотрение предложения публичной стороной;
- опубликование предложения в открытом доступе;
- коммерческое закрытие проекта (подписание концессионного соглашения).

Соблюдение всех необходимых процедур в рамках каждого этапа занимает около 6-7 месяцев (в случае, если инициатива не переходит в конкурс). Далее каждый этап «частной инициативы» рассмотрен подробнее.

Карта использования механизма «частной инициативы» для заключения концессионного соглашения представлена в Приложении 1.

### **1.1. Подготовка и направление предложения о заключении концессионного соглашения**

#### **A. Подготовка**

Инвестор, заинтересованный в реализации проекта, должен подготовить предложение о заключении концессионного соглашения (**«Предложение»**). При подготовке Предложения инициатор вправе проводить с уполномоченным органом концедента переговоры<sup>1</sup>. Такая законодательно предусмотренная возможность снимает риски нарушения антимонопольного законодательства в связи с созданием преимуществ при заключении соглашения для отдельных участников рынка.

Предложение должно быть подготовлено по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 31.03.2015 № 300<sup>2</sup>. Форма Предложения представлена в Приложении 2.

#### **a) Соответствие инициатора установленным требованиям**

---

<sup>1</sup> Часть 4.12 статьи 37 Закона о концессиях.

<sup>2</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» (**«Постановление № 300»**).

В Предложении отражаются сведения об инициаторе, которые подтверждают его соответствие следующим требованиям, установленным Законом о концессиях<sup>3</sup>:

- 1) статус индивидуального предпринимателя, российского или иностранного юридического лица либо действующих без образования юридических лиц по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) двух и более указанных юридических лиц;
- 2) непроведение ликвидации юридического лица или отсутствие решения о прекращении физическим лицом деятельности в качестве индивидуального предпринимателя (подтверждение – выписка из ЕГРЮЛ или ЕГРИП);
- 3) отсутствие возбужденного производства по делу о несостоятельности (банкротстве) в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) (подтверждение – выписка из ЕГРЮЛ или ЕГРИП);
- 4) неприостановление деятельности юридического лица или индивидуального предпринимателя в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (подтверждение – письмо-заверение инициатора);
- 5) отсутствие регистрации юридического лица в государстве или на территории, которые предоставляют льготный налоговый режим налогообложения и не предусматривают раскрытия и предоставления информации при проведении финансовых операций (оффшорные зоны), перечень которых утверждается Министерством финансов Российской Федерации (подтверждение – выписка из ЕГРЮЛ);
- 6) отсутствие неисполненной обязанности по уплате налогов, сборов, пеней, штрафов, процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством о налогах и сборах (подтверждение – справка налогового органа об исполнении налогоплательщиком (плательщиком сбора, плательщиком страховых взносов, налоговым агентом) обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, сформированная не ранее чем за 30 дней до даты подачи Предложения)<sup>4</sup>;
- 7) наличие средств или возможности их получения в размере не менее 5 процентов объема заявленных инвестиций. Постановление № 300 упоминает в качестве подтверждения копию документа, выданного кредитной организацией или (в случае, если объектом концессионного соглашения являются объекты по обращению с твердыми коммунальными отходами («ТКО»)) публично-правовой компанией по формированию комплексной системы обращения с твердыми коммунальными отходами «Российский экологический оператор» («ППК РЭО»). Такими документами могут быть выписка по банковскому счету, письмо кредитной организации о возможности предоставления заявителю средств на реализацию проекта, однако перечень документов является открытым. При этом проектная компания может привлекать заемные средства не от кредитной организации, ППК РЭО, а от собственных учредителей или компаний группы. Для такого способа привлечения финансирования Постановление № 300 никаких вариантов подтверждения не предлагает. На практике используются следующие виды подтверждающих документов: выписка по банковскому счету, подтверждающая наличие на нем денежных средств в необходимом объеме; письмо от банка, ППК РЭО.

Инициатор может являться специальной проектной компанией («SPV»), которая создается в целях реализации конкретного проекта. Основным преимуществом SPV является возможность локализации проектных рисков за счет того, что она:

- создается незадолго до запуска проекта и потому не имеет задолженности по

---

<sup>3</sup> Пункт 2 части 1, часть 1.9 статьи 5, часть 4.11 статьи 37 Закона о концессиях.

<sup>4</sup> Постановление № 300.