



МИНИСТЕРСТВО ПРОСВЕЩЕНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР  
ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО  
ПАРТНЕРСТВА



# Подготовка текста концессионного соглашения

Порохин Владимир  
Руководитель направления  
Правовой департамент  
ПАО Сбербанк

---

Обучающий семинар  
«Подготовка заявок на участие в отборе проектов,  
предусматривающих создание в субъектах Российской Федерации  
дополнительных мест в общеобразовательных организациях с привлечением  
субсидии из федерального бюджета»

6-7 июля 2021 года



## Объект и предмет КС

**Объектом КС будет являться объект образования (п. 14 ч. 1 ст. 4 ФЗ-115). Признаки объекта образования в соответствии с требованиями ФЗ-115 и Правил предоставления субсидий:**

- ✓ наличие в составе недвижимого имущества
- ✓ наличие в составе движимого имущества, технологически связанного с недвижимым имуществом, в соответствии с перечнем, утвержденным Приказом Минпросвещения России от 03.09.2019 № 465
- ✓ создание (реконструкция) объекта образования обеспечивает создание дополнительных мест для учащихся
- ✓ обязательное возникновение (при создании) или наличие (при реконструкции) права собственности концедента

**Создание объекта образования должно быть предусмотрено в государственной программе концедента и документах территориального планирования концедента**

### Предмет КС:

- ✓ создание и (или) реконструкция концессионером объекта образования, право собственности на который принадлежит (в случае реконструкции) или будет принадлежать концеденту
- ✓ предоставление концессионеру прав владения и пользования объектом образования для эксплуатации
- ✓ осуществление эксплуатации объекта образования



## Существенные условия КС (1/4)

Перечень существенных условий закреплен в ч. 1 ст. 10 ФЗ-115. Изменение существенных условий возможно только по согласованию с ФАС, предоставляемому в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 24.04.2014 № 368

Последствие несогласования какого-либо существенного условия – признание КС незаключенным

### К существенным условиям КС по ФЗ-115 относятся следующие условия:

- ✓ Обязательства концессионера по созданию (реконструкции) объекта КС, соблюдению сроков его создания (реконструкции)
- ✓ Обязательства концессионера по осуществлению деятельности, предусмотренной КС (эксплуатации)
  - Эксплуатация – образовательная деятельность концессионера по программам дополнительного образования и техническое обслуживание
  - Образовательная деятельность по общеобразовательным программам находится вне периметра КС и оказывается выбранной концедентом образовательной организацией, с которой концессионер заключает договор об использовании объекта КС
- ✓ Срок действия КС
  - Не более 15 лет (при этом не более 3 лет на создание (реконструкцию))
  - Любые положения об изменении срока действия КС предполагают получение согласования ФАС



## Существенные условия КС (2/4)

- ✓ Описание, в том числе технико-экономические показатели, объекта КС
  - Необходимо указать основные сведения об объекте недвижимости, позволяющие определить его как индивидуально-определенную вещь, в том числе необходимо определить его местоположение (указание на земельный участок или определенный участок территории)
  - ТЭП должны быть определены с учетом допускаемой погрешности (например, «не менее...», «не более...»)
  - Наличие исчерпывающего перечня недвижимого и движимого имущества (Приказ Минпросвещения России от 03.09.2019 № 465)
  - Наличие порядка внесения изменений в перечень движимого имущества, входящего в состав объекта КС (п. 3.1 ч.2 ст. 10 ФЗ-115, состав объекта КС – несущественное условие)
  - В случае включения в состав объекта КС нескольких объектов недвижимого имущества, в том числе объектов образования, - наличие технологической связи между такими объектами
  
- ✓ Срок передачи концессионеру объекта КС
  - При создании – после создания объекта КС. В типовой форме КС – в момент ввода в эксплуатацию
  - При реконструкции – до начала реконструкции в течение определенного срока с даты заключения КС



## Существенные условия КС (3/4)

- ✓ Порядок предоставления земельных участков, срок заключения договора аренды, размер арендной платы
  - Срок заключения договора аренды устанавливается в КС – не более 60 рабочих дней. Иные сроки могут быть установлены в конкурсной документации при конкурсе (ст. 11 115-ФЗ)
  - Размер арендной платы либо формула ее расчета обязательно включается в КС, ссылка на НПА не является достаточной
  - Требования к КС устанавливают дополнительные требования к земельным участкам, которые должны быть соблюдены на дату предоставления земельного участка или на иную дату, установленную в КС
  - Земельный участок должен быть свободен от иных объектов недвижимого имущества. Если такие объекты есть, осуществляется их снос без формальной передачи концессионеру
  
- ✓ Цели и срок использования (эксплуатации) объекта КС
  - Цель - осуществление образовательной деятельности по дополнительным образовательным программам
  - Срок - с даты ввода в эксплуатацию (за исключением образовательной деятельности) до даты прекращения КС, за исключением технического обслуживания (оно осуществляется до даты возврата объекта КС концеденту)
  - Начало срока эксплуатации в части образовательной деятельности устанавливается с учетом срока получения лицензии



## Существенные условия КС (4/4)

- ✓ Способы обеспечения обязательств концессионера
  - ФЗ-115 предусматривает три возможных способа: банковская гарантия, договор страхования ответственности, залог прав по договору банковского вклада (депозита)
  - Требования к обеспечению устанавливаются КС и Постановлением Правительства РФ от 15.06.2009 № 495
  - Размер и срок должны быть четко определены в КС. Как правило, устанавливаются разные размеры на разных этапах реализации проекта
- ✓ Размер концессионной платы, форму или формы, порядок и сроки ее внесения
  - Может носить формальный характер
  - Должна быть выплачена на этапе эксплуатации объекта КС
- ✓ Порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного расторжения КС
- ✓ Подготовка территории строительства
  - Обязательства могут быть распределены между концедентом и концессионером
  - Может включать в себя снос объектов недвижимого имущества, не являющихся объектом КС или иным передаваемым концедентом концессионеру имуществом



## Порядок взаимодействия сторон на стадии создания объекта КС

- ✓ Проектирование
  - 2 варианта: (1) проектная документация разрабатывается концессионером, (2) проектная документация передается концедентом и дорабатывается концессионером
  - Согласование задания на проектирование и разработанной проектной документации с концедентом
  - Получение заключения государственной экспертизы
- ✓ Строительство (реконструкция)
  - Должны быть выполнены предварительные условия начала строительства (реконструкции)
  - Может быть привлечен генеральный подрядчик
  - Ежеквартальное направление отчетов о создании объекта КС с указанием объема выполненных работ в рамках осуществления контроля концедента за ходом строительства
  - Окончание и приемка работ сопровождается подписанием акта приемки объекта КС
  - Государственная регистрация прав и ввод в эксплуатацию объекта КС



## Порядок взаимодействия сторон на стадии эксплуатации объекта КС

- ✓ **В рамках эксплуатации концессионер осуществляет образовательную деятельность по дополнительным образовательным программам и техническое обслуживание**
  - Должно быть определено, по каким программам дополнительного образования концессионер осуществляет образовательную деятельность
  - Должен быть отражен исчерпывающий перечень обязательств по техническому обслуживанию
  - Должен быть отражен вопрос об осуществлении капитального ремонта объекта КС
- ✓ **Договор об использовании объекта КС**
  - Образовательная деятельность по общеобразовательным программам не относится к обязательствам концессионера по эксплуатации объекта КС
  - Образовательную организацию, с которой концессионер заключает договор, выбирает концедент
  - Заключение договора осуществляется в соответствии с требованиями ФЗ-44
  - В рамках договора об использовании объекта КС образовательная организация осуществляет:
    - образовательную деятельность по основным общеобразовательным программам
    - часть обязательств по техническому обслуживанию объекта КС
    - внесение платы концессионеру в размере не менее суммы налога на имущество организаций, подлежащей уплате концессионером в отношении объекта КС, и размера арендной платы по договору аренды земельного участка



## Распределение рисков по проекту. Особые обстоятельства

- ✓ **Общий подход к распределению рисков:** риск переносится на ту сторону, которая имеет большие возможности для управления таким риском и большие шансы справиться с ним наименьшими потерями
- ✓ Одним из ключевых инструментов распределения рисков в проекте является **институт особых обстоятельств**
- ✓ Требования к КС предусматривают минимально необходимый перечень особых обстоятельств, подлежащих включению в КС (недостатки земельных участков, превышение сметной стоимости, превышение общего размера платы за подключение и т.д.)
- ✓ **Признаки особых обстоятельств:**
  - возникли не по вине концессионера или привлеченных им лиц
  - наступление обстоятельства препятствует или ограничивает возможность создания (реконструкции) объекта КС и (или) осуществления концессионером деятельности с использованием (эксплуатацией) объекта КС или исполнения концессионером иных предусмотренных КС обязательств, в том числе ведет или может привести к просрочке концессионером исполнения таких обязательств
  - наступление обстоятельства повлекло или повлечет дополнительные расходы концессионера в размере, превышающем размер, указанный в КС



## Особые обстоятельства (продолжение)

- ✓ **Последствия наступления особых обстоятельств:**
  - освобождение концессионера от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств
  - продлеваются сроки исполнения обязательств концессионера по КС на срок, не превышающий срок задержки
  - в КС, договор аренды земельного участка и (или) иные договоры, заключенные между концедентом и концессионером (при необходимости), вносятся изменения
  - если указанные выше действия не привели к устранению негативного эффекта особого обстоятельства, концессионеру возмещаются дополнительные расходы, которые концессионер понес или должен будет понести в связи с наступлением особого обстоятельства (в том числе для устранения последствий его наступления), а также упущенная выгода и (или) недополученные доходы концессионера, возникшие в связи с наступлением особого обстоятельства и (или) его последствиями
- ✓ **В КС подлежит установлению процедура в отношении действия сторон в случае наступления особого обстоятельства**



## Финансовые обязательства сторон

- ✓ **Концедент берет на себя обязательства по выплате капитального гранта и платы концедента (денежные обязательства концедента). Требования, предъявляемые к денежным обязательствам концедента:**
  - указание целевого назначения исполнения денежных обязательств концедента
  - размер и порядок выплаты (график) платежей в рамках исполнения денежных обязательств концедента устанавливаются в стоимостном выражении, в частности с использованием формул
  - наличие предельных размеров платежей концедента как на каждый год действия КС, так и на весь срок действия КС
  - в КС обособляются отдельные части платежей в зависимости от их целевого назначения и периода выплаты
  - должно быть указано к какому виду платежей (капитальный грант или плата концедента) относится соответствующая часть денежных обязательств концедента
  - размер не может быть уменьшен на сумму штрафов, неустоек или иных мер гражданско-правовой ответственности, связанных с нарушением КС концессионером, денежные обязательства концедента не подлежат зачету и (или) удержанию в счет уплаты любых сумм
  - отсутствие у концедента источников финансирования для исполнения денежных обязательств концедента не освобождает концедента от исполнения соответствующих обязательств и не освобождает от ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение
  - соблюдение требований ст. 78 БК РФ (наличие условий о контроле, НПА и т.д.)
- ✓ **Концессионер осуществляет финансирование создания объекта КС в части, не покрытой капитальным грантом, деятельность по программам дополнительного образования за свой счет, выплату концессионной платы**



## Основания для досрочного расторжения КС

- ✓ КС может быть досрочно прекращено в следующих случаях:
  - по требованию концедента на основании решения суда в связи с существенным нарушением КС концессионером (ч. 2 и 3 ст. 15 ФЗ-115)
  - по требованию концессионера на основании решения суда в связи с существенным нарушением КС концедентом (ч. 2.1 и 3 ст. 15 ФЗ-115)
  - по требованию одной из сторон на основании решения суда в связи с наступлением обстоятельств, не связанных с существенным нарушением КС сторонами (ч. 1 ст. 15 ФЗ-115)
  - по соглашению сторон
- ✓ В Требованиях к КС установлен минимальный перечень оснований, по которым может быть досрочно прекращено КС по требованию какой-либо из сторон. В частности, к ним относятся:
  - невозможность обеспечения финансирования
  - превышение сметной стоимости строительства и (или) реконструкции объекта КС по результатам проектирования над предельным объемом инвестиций в создание (реконструкцию) объекта КС, установленным в КС
- ✓ КС может устанавливать и иные основания досрочного расторжения



## Возмещение в случае досрочного расторжения КС

- ✓ КС должно предусматривать обязательство концедента по выплате суммы возмещения в случае досрочного прекращения концессионного соглашения
- ✓ КС не должно предусматривать случаев, при которых сумма возмещения при досрочном прекращении КС не уплачивается или уплачивается в размере меньшем, чем предусмотрено в КС (за вычетом выплаченных сумм капитального гранта и инвестиционного платежа)
- ✓ В КС должно быть предусмотрено, какие затраты концессионера подлежат возмещению в составе суммы возмещения
- ✓ Сумма возмещения не подлежит зачету и (или) удержанию в счет уплаты любых сумм
- ✓ Формула расчета размера суммы возмещения может отличаться в зависимости от того, по чьей вине произошло досрочное прекращение КС
- ✓ Концедент обязан выплатить сумму возмещения на счет концессионера в финансирующей организации и (или), если это не противоречит законодательству РФ, напрямую на счет финансирующей организации **в течение 180 календарных дней** с момента наступления наиболее ранней из следующих дат:
  - дата подписания сторонами соглашения о досрочном прекращении КС
  - дата вступления в законную силу решения суда о досрочном прекращении КС