

## Тема 5.4. Концессионные соглашения

Концессии в сфере недвижимости регулируются Федеральным законом от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях».

**По концессионному соглашению** одна сторона (**концессионер**) обязуется за свой счет создать (реконструировать) недвижимое имущество, право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать другой стороне (**концеденту**). Концессионер обязуется также осуществлять деятельность по эксплуатации объекта концессионного соглашения, а концедент предоставляет концессионеру временные права владения и пользования объектом.

**Концедентом** может быть только публично-правовой субъект права: *Российская Федерация, субъект РФ, муниципальное образование, от имени которых выступают соответствующие уполномоченные органы.*

**Концессионером** может быть любое юридическое лицо, в том числе иностранное, а также индивидуальный предприниматель.

Концессии предназначены в первую очередь для развития инфраструктуры.

**Объектами концессионного соглашения** могут быть:

- автомобильные дороги и сооружения транспортной инфраструктуры;
- объекты железнодорожного и трубопроводного транспорта;
- метрополитен и другой транспорт общего пользования;
- морские и речные порты, объекты их инфраструктуры, гидротехнические сооружения;
- аэродромы, объекты инфраструктуры аэропортов;
- объекты по производству, передаче и распределению электрической и тепловой энергии;
- системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, социально-бытового назначения;
- объекты здравоохранения и социально-культурного назначения.

К реконструкции объекта концессии относится его переустройство, модернизация, замена морально устаревшего и физически изношенного оборудования, изменение технологического или функционального назначения объекта или его отдельных частей и др. При этом изменение целевого назначения реконструируемого объекта концессионного соглашения не допускается.

Права владения и пользования концессионером объектом концессионного соглашения подлежат государственной регистрации в качестве обременения права собственности концедента.

На право заключения концессионного соглашения объявляется конкурс. Порядок его проведения в целом аналогичен порядку, установленному для размещения заказов для государственных и муниципальных нужд.

Концессионное соглашение прекращается по истечении срока его действия, а также по соглашению сторон и в случае досрочного расторжения соглашения на основании решения суда.

Одно из существенных обстоятельств, тормозящих применение соглашений, — концессионная плата, которую концессионер должен вносить за право использования объекта соглашения. Кроме того, концессионеру необходимо представить обеспечение исполнения своих обязательств по соглашению (безотзывную банковскую гарантию, залог прав концессионера по договору депозита, страхование риска ответственности концессионера и др.).

Концессионер может быть избавлен от концессионной платы, если будет продавать товары или услуги по установленным государством тарифам, или если государство финансирует часть концессионных расходов.

В договор может быть включена уплата неустойки концедентом и концессионером *за нарушение концессионных обязательств*.