Концессионный договор как альтернатива аренде государственного и коммунального имущества

Концессия (концессионный договор) — форма осуществления государственно-частного партнерства, подразумевающая под собой предоставление права на создание или строительство, а также на управление объектом концессии и оказание общественно значимых услуг. Концессионер в таких отношениях несет операционные риски, такие как риск спроса и прибыльности.

На какой срок заключается концессионный договор

Согласно общему положению, концессия заключается на срок от 5 до 50 лет, при этом минимальный срок концессионного договора о строительстве автомобильных дорог составляет минимум 10 лет. Конкретные рамки устанавливаются индивидуально в конкретных случаях, но должны учитываться обозначенные ограничения.

Продолжительность концессии может зависеть от следующих факторов:

* время, которое потребуется концессионеру для возврата инвестиций, вложенных в объект;
* сфера деятельности;
* характер проекта, по которому заключается договор.

Порядок заключения концессии

Предложение о заключении концессионного договора может исходить от любой из потенциальных сторон. Концессионером может выступать только юридическое лицо, являющееся резидентом Украины.

Выбор осуществляют посредством конкурса, при этом в состав проводящей его комиссии могут входить от 7 до 25 человек. Он состоит из 4 этапов: предварительного отбора претендентов, предоставления предложений, их оценки и заключения договора с победившим кандидатом.

Трансформация договора аренды в концессию

Согласно 21-й статье Закона Украины «О концессии» от 20.10.2019 года, возможна трансформация договора аренды государственного или коммунального имущества в концессию. Одно из главных условий для такого перехода — факт того, что договор аренды заключен до вступления в силу этого Закона.

Помимо этого, учитывается добросовестность соблюдения условий договора арендатором. Для заключения концессии потребуется дополнительно представить документы, подтверждающие возможность финансировать проект, планируемый к реализации. После окончания действия договора объект концессии обязаны вернуть концессиедателю.

Концессионный договор при необходимости использования земельного участка

В том случае, когда для реализации проекта необходим земельный участок, его передают в аренду концессионеру на срок действия договора. В данном случае процедура осуществляется за счет государственных средств или средств местного бюджета.

Концессионные договоры заключаются по большей части для реализации объектов инфраструктуры, поэтому такое партнерство обязательно сопровождается арендой земельного участка. В тех случаях, когда по вине концессиедателя объект не передают в аренду в течение года, концессионер имеет право на расторжение договора.

Преимущества концессии

Концессионный договор обладает рядом преимуществ как для всей страны в целом, так и для конкретных инвесторов. В первом случае среди достоинств стоит выделить такие значимые элементы, как привлечение частных инвестиций в общественно значимые отрасли и интенсивное развитие инфраструктуры.

Для инвесторов договор концессии является более выгодным за счет получения некоторых эксклюзивных прав, связанных с реализацией проекта:

* получение выплат за готовность объекта;
* приобретение товаров за государственный счет у концессионера;
* покрытие государством части расходов на поставку товаров, реализуемых на объекте;
* в некоторых случаях полное или частичное возмещение инвестиций за счет потребителей, предоставляющих социальные услуги концессионеру (реализуется в виде платежей в его пользу).

В целом концессионный договор для инвесторов является возможностью выгодного вложения денежных средств с последующей прибылью от функционирования реализуемого объекта. Он также может предусматривать платежи как в пользу концессионера, так и в пользу концессиедателя, в зависимости от условий конкретного договора.