

**СОВЕТ
ПО ВОПРОСАМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА
ПРИ СОВЕТЕ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

РЕШЕНИЕ

на тему

**"Механизм концессионных соглашений как инструмент привлечения инвестиций
в сферу жилищно-коммунального хозяйства"**

г. Москва

3 июня 2026 года

Заслушав выступления сенаторов Российской Федерации, представителей Министерства экономического развития Российской Федерации, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Федеральной антимонопольной службы, Счетной палаты Российской Федерации, представителей профессионального и экспертного сообществ, а также других участников заседания Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации (далее – Совет) на тему "Механизм концессионных соглашений как инструмент привлечения инвестиций в сферу жилищно-коммунального хозяйства", Совет отметил следующее.

Формированию действенных механизмов привлечения инвестиций в сферу жилищно-коммунального хозяйства в целях модернизации данного сектора экономики, обеспечения его развития государством уделяется особое внимание.

С учетом текущего состояния сетей коммунальной инфраструктуры, общий износ которых превышает 40 процентов¹, в Указе Президента Российской

¹ 21 июня 2022 года, заседание Президиума Государственного Совета, посвященное Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года.

Федерации от 7 мая 2024 года № 309² реализация программы модернизации коммунальной инфраструктуры и улучшение качества предоставляемых коммунальных услуг для 20 млн. человек к 2030 году предусмотрена в качестве одной из задач, выполнение которой обеспечит достижение национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни". В связи с чем Правительству Российской Федерации поручено³ нарастить темпы реализации субъектами Российской Федерации программ модернизации коммунальной инфраструктуры и направить до 2030 года на эти цели 4,5 трлн рублей, включая частные инвестиции и средства федерального бюджета в размере не менее 150 млрд рублей ежегодно.

При этом в соответствии со Стратегией развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года⁴ концессионные соглашения рассматриваются в качестве одного из основных механизмов привлечения внебюджетных средств для обновления объектов коммунальной инфраструктуры.

С учетом поставленных перед отраслью задач в законодательство о концессионных соглашениях был внесен ряд изменений, направленных на повышение прозрачности и инвестиционной привлекательности данного механизма.⁵

В частности, введены единые требования к квалификации потенциальных концессионеров в части наличия у них опыта эксплуатации объектов жилищно-коммунального хозяйства; закреплены особенности выполнения концессионером своих обязательств в случае передачи ему незарегистрированного сетевого имущества; установлена обязательность разработки концессионером инвестиционной программы; введена необходимость согласования проекта концессионного соглашения с высшим должностным лицом субъекта Российской

² Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2024 года № 309 "О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года".

³ Подпункт "и" пункта 11 Перечня поручений Президента Российской Федерации по реализации Послания Президента Федеральному Собранию Российской Федерации от 30 марта 2024 года № Пр-616.

⁴ Утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 года № 3268-р.

⁵ Федеральный закон от 28 февраля 2025 года № 22-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О концессионных соглашениях", Федеральный закон от 15 декабря 2025 года № 464-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О концессионных соглашениях" и статью 2 Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О концессионных соглашениях".

Федерации в части обязательств последнего, определенных в проекте; установлена обязанность органов государственной власти и местного самоуправления по обеспечению полноты, достоверности и своевременности внесения сведений о планируемых к заключению, реализуемых и реализованных концессионных соглашениях; установлены особенности заключения концессионного соглашения в отношении объектов жилищно-коммунального хозяйства с лицом, являющимся концессионером по действующему в отношении указанных объектов концессионному соглашению, и так далее.

Процесс совершенствования законодательства о концессионных соглашениях продолжается.

По информации Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации⁶, всего по состоянию на 9 апреля 2026 года в сферах тепло-, водоснабжения и водоотведения **действует 2 408 концессионных соглашений**⁷. **Объем инвестиций, предусмотренных такими соглашениями, составляет 1 502 млрд рублей**, из которых порядка 90% – средства частных инвесторов⁸.

Вместе с тем по информации, содержащейся в Отчете Счетной палаты Российской Федерации⁹, несмотря на то, что на сферу жилищно-коммунального хозяйства приходится 85% от всех заключенных концессионных соглашений, общее количество объектов жилищно-коммунального хозяйства, переданных в концессию, составляет менее 13% от общего количества объектов, находящихся в государственной и муниципальной собственности, что свидетельствует о том, что механизм концессионных соглашений на текущий момент не является значимым механизмом привлечения внебюджетных инвестиций в рассматриваемую сферу.

⁶ Письмо Минстроя России от 8 мая 2026 года № 28194-АЕ/04.

⁷ Распределение по отраслям: водоснабжение – 492 ед., водоотведение – 130 ед., водоснабжение и водоотведение – 280 ед., теплоснабжение – 1 393 ед., мульти (водоснабжение, водоотведение и теплоснабжение) – 113 ед.

⁸ Там же.

⁹ Отчет о результатах экспертно-аналитического мероприятия "Анализ реализации концессионных соглашений в отношении объектов по производству, передаче и распределению электрической энергии, объектов энергоснабжения, объектов, предназначенных для освещения территорий городских и сельских поселений, объектов благоустройства территорий, объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения", Бюллетень Счетной палаты РФ, 2025, № 5.

Проведенный мониторинг применения субъектами Российской Федерации механизма концессионных соглашений в сфере жилищно-коммунального хозяйства¹⁰, а также анализ материалов, представленных профессиональным сообществом, позволили выявить ряд проблем, препятствующих увеличению количества заключаемых концессионных соглашений, среди которых:

- экономическая непривлекательность для потенциальных концессионеров объектов жилищно-коммунального хозяйства, особенно в населенных пунктах с низкой плотностью населения, ввиду малого объема потребления коммунальных услуг и высокой степени износа указанных объектов, сопряженной с длительными сроками окупаемости вкладываемых в модернизацию объектов инвестиций;¹¹

- ограниченность бюджетных возможностей подавляющего числа муниципальных образований в части их потенциально возможного участия в софинансировании проектов по строительству и модернизации коммунальных объектов в рамках концессионных соглашений;¹²

- проблемность привлечения концессионером заемных средств на реализацию мероприятий по созданию и реконструкции объекта концессионного соглашения в связи с высокими процентными ставками;¹³

- длительность процедуры заключения концессионных соглашений;¹⁴

- негибкий механизм корректировки действующих концессионных соглашений;¹⁵

- отсутствие необходимого количества квалифицированных специалистов, способных обеспечить подготовку и заключение концессионных соглашений без привлечения сторонних организаций, как со стороны потенциальных концессионеров, так и со стороны концедентов;¹⁶

¹⁰ В мониторинге приняли участие **56 субъектов Российской Федерации**.

¹¹ Алтайский, Красноярский, Камчатский, Приморский края, Челябинская, Архангельская, Вологодская, Костромская, Курская, Ленинградская, Омская, Оренбургская, Орловская, Пензенская, Смоленская, Брянская области, Республики Карелия, Татарстан, Башкортостан, Чукотский автономный округ.

¹² Вологодская, Свердловская области, Красноярский край.

¹³ Архангельская, Ленинградская, Новгородская, Свердловская области, Республики Башкортостан, Саха (Якутия).

¹⁴ Архангельская, Воронежская области, Республика Татарстан.

¹⁵ Самарская область.

¹⁶ Камчатский край, Воронежская область, Республики Коми, Татарстан, Саха (Якутия).

- отсутствие требования об обязательной разработке финансово-экономической модели реализации концессионного соглашения в качестве обязательного приложения к концессионному соглашению, что не позволяет просчитать, а также отследить окупаемость проекта в динамике;¹⁷

- расхождения между сведениями о реализации концессионных соглашений, содержащимися в различных информационных системах федеральных органов исполнительной власти.¹⁸

С учетом вышеизложенного, а также принимая во внимание предложения, озвученные в выступлениях участников заседания, **СОВЕТ РЕШИЛ:**

1. Рекомендовать Правительству Российской Федерации рассмотреть вопрос:

- о необходимости разработки системных мер поддержки проектов модернизации отрасли жилищно-коммунального хозяйства, реализуемых с использованием механизма заключения концессионных соглашений, с учетом региональной специфики, а также с введением требований к показателям эффективности проектов;

- о введении в качестве существенного условия заключения концессионного соглашения в сфере жилищно-коммунального хозяйства обязательной разработки финансово-экономической модели реализации проекта, а также о разработке типовой формы указанной модели;

- об оптимизации требований к размещению информации о реализации концессионных соглашений в различных информационных системах с целью исключения повторного предоставления сведений, унификации состава направляемой информации, синхронизации сроков ее предоставления (в том числе посредством интеграции информационных систем);

- о внесении изменений в Правила предоставления антимонопольным органом согласия на изменение условий концессионного соглашения, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 24 апреля 2014 года № 368, в части закрепления возможности согласования антимонопольным органом уменьшения установленных в концессионном

¹⁷ Красноярский край, Ленинградская область, Счетная палата Российской Федерации.

¹⁸ Ленинградская область.

соглашении расходов концессионера на создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения в случае выполнения мероприятий, предусмотренных концессионным соглашением, в полном объеме за меньшую стоимость;

- о возможности направления субсидий, предоставляемых субъектам Российской Федерации в целях модернизации коммунальной инфраструктуры в рамках федерального проекта "Модернизация коммунальной инфраструктуры" национального проекта "Инфраструктура для жизни", на реализацию концессионных соглашений;

- о снятии ограничения на пересмотр тарифов и (или) долгосрочных параметров регулирования тарифов при изменении состава имущества менее чем на 30 процентов от первоначальной балансовой стоимости основных средств организации, установленного пунктом 33 Основ ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 мая 2013 года № 406, а также пунктом 51 Основ ценообразования в сфере теплоснабжения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 22 октября 2012 года № 1075;

- об освобождении концедента - органа местного самоуправления от уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, ограничений (обременений) прав на него, возникающих на основании концессионного соглашения (исключение действия оговорки, установленной пунктом 4 части 1 статьи 333³⁵ Налогового кодекса Российской Федерации, предусматривающей обязательность уплаты органом местного самоуправления государственной пошлины в случае обращения такого органа за совершением юридически значимых действий в отношении лиц, которые не освобождены от уплаты государственной пошлины за совершение таких юридически значимых действий);

- о целесообразности установления временного запрета на начисление платы за негативное воздействие на окружающую среду в связи с отсутствием у концессионеров комплексного экологического разрешения в отношении объектов жилищно-коммунальной инфраструктуры, являющихся предметом концессионного соглашения, на ранних сроках реализации данных соглашений.

2. Рекомендовать Министерству экономического развития Российской Федерации, Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации во взаимодействии с Федеральной антимонопольной службой в рамках дальнейшего совершенствования законодательства о концессионных соглашениях, в том числе Федерального закона от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ "О концессионных соглашениях" (далее – Федеральный закон № 115-ФЗ), рассмотреть вопрос:

- о возможности объединения действующих концессионных соглашений без проведения конкурса в случаях, когда такие соглашения заключены в отношении технологически связанных объектов жилищно-коммунального хозяйства и реализуются одним концессионером;

- о введении упрощенного порядка включения в концессионные соглашения технологически связанных объектов жилищно-коммунального хозяйства, необходимых для обеспечения надежности и качества предоставляемых коммунальных услуг;

- о возможности введения финансового участия концедента в реализации проекта после заключения концессионного соглашения;

- о закреплении права концессионера на возмещение убытков, связанных с ненадлежащим состоянием передаваемого в рамках концессионного соглашения недвижимого имущества;

- об исключении необходимости получения согласия антимонопольного органа для изменения существенных условий концессионного соглашения в случае его заключения в ценовых зонах теплоснабжения с единой теплоснабжающей организацией;

- о снятии предусмотренного пунктом 3 части 1 статьи 51 Федерального закона № 115-ФЗ ограничения на возможность заключения концессионного соглашения в отношении объектов жилищно-коммунального хозяйства без проведения конкурса с лицом, у которого права владения и пользования имуществом, необходимым для реализации концессионного соглашения, возникли на основании одного или нескольких договоров аренды, заключенных после 1 января 2022 года;

- о снятии предусмотренного частью 5 статьи 39 Федерального закона № 115-ФЗ ограничения, устанавливающего возможность передачи

по концессионному соглашению в том числе недвижимого имущества, права на которое не зарегистрированы в установленном порядке, только в том случае, если балансовая стоимость указанного незарегистрированного имущества не превышает 50 процентов от балансовой стоимости всего передаваемого имущества, при условии последующего оформления прав на указанное недвижимое имущество в рамках реализации концессионного соглашения;

- о снятии предусмотренного частью 7 статьи 51 Федерального закона № 115-ФЗ ограничения, устанавливающего возможность передачи концедентом концессионеру без проведения торгов в рамках действующего концессионного соглашения созданных им в период действия такого соглашения объектов жилищно-коммунального хозяйства, которые технологически связаны с объектами жилищно-коммунального хозяйства, являющимися объектами концессионного соглашения, только в том случае, если балансовая стоимость новых объектов в совокупности не превышает 25 процентов от балансовой стоимости всего включенного в объект концессионного соглашения имущества;

- о включении в перечень возможных объектов концессионных соглашений, закрепленный в статье 4 Федерального закона № 115-ФЗ, нецентрализованных систем водоснабжения (отдельных объектов таких систем) в целях обеспечения услугами надлежащего качества жителей населенных пунктов, в которых централизованная система водоснабжения отсутствует, а ее строительство технически невозможно или экономически нецелесообразно (например, в отдельных сельских поселениях);

- об установлении возможности передачи прав владения и (или) пользования объектами жилищно-коммунального хозяйства, срок эксплуатации которых превышает пять лет или не может быть определен, на условиях договоров аренды в отношении объектов, расположенных в муниципальных образованиях с низкой плотностью населения;

- об установлении возможности увеличения предельного срока, на который возможно продление действия концессионного соглашения, при наличии особых обстоятельств;

- о целесообразности внесения изменений в Основы ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 мая 2013 года № 406, в части

обеспечения дополнительных возможностей учета и сохранения за регулируемой организацией в составе необходимой валовой выручки регулируемой организации экономии расходов, достигнутой за счет выполнения мероприятий по повышению операционной, энергетической, производственной эффективности, профинансированных в том числе за счет средств, не учтенных при установлении тарифов и не предоставленных из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

3. Рекомендовать органам государственной власти субъектов Российской Федерации:

- принять меры по оказанию методической и организационной поддержки (в том числе в рамках экспертно-консультативного сопровождения) органам местного самоуправления и потенциальным концессионерам при подготовке и согласовании проектов концессионных соглашений в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

- рассмотреть вопрос о целесообразности укрупнения организаций жилищно-коммунального комплекса, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, в целях увеличения производительности труда, а также в целях повышения инвестиционной привлекательности таких организаций.

Председатель Совета,
первый заместитель
Председателя Совета
Федерации
Федерального
Собрания Российской
Федерации

В.В.ЯКУШЕВ