

УДК 332.834.8

*Л.А. Манухина*

НИУ МГСУ

**КОНЦЕССИОННОЕ СОГЛАШЕНИЕ  
КАК НАИБОЛЕЕ ПЕРСПЕКТИВНЫЙ  
МЕХАНИЗМ РЕФОРМИРОВАНИЯ  
ОТРАСЛИ ЖКХ**

Представлен анализ законодательства и практики применения государственно-частного партнерства в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). Предложен подход к разработке интегрированной концепции развития жилищно-коммунального комплекса на основе взаимодействия различных аспектов формирования региональной жилищно-коммунальной инфраструктуры — инвестиционного, маркетингового и коммунального, способного обеспечить модернизационные и инновационные технологии обновления объектов ЖКХ. В качестве инструмента долгосрочных капитальных вложений в модернизацию и обновление основных фондов коммунальной инфраструктуры предложен концессионный механизм управления государственным и муниципальным имуществом.

*Ключевые слова:* механизм, жилищно-коммунальное хозяйство, коммунальная инфраструктура, государственно-частное партнерство, федеральные законы, концессионные соглашения.

Коренное преобразование коммунальной системы помимо грамотных административных решений требует огромного объема денежных средств, а главное — контроля их целевого использования. Согласно расчетам, для того, чтобы обновить коммунальную инфраструктуру в настоящее время необходимо в 124 раза больше инвестиций, чем было вложено за предыдущие 20 лет [1].

Очевидно, что государство не в состоянии самостоятельно справиться с подобным объемом инвестиций. Поэтому активно разрабатываются схемы привлечения частного капитала в отрасль жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ).

Федеральная целевая программа «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010—2020 годы» закрепляет документально данные намерения (табл.)<sup>1</sup> [2, 3].

<sup>1</sup> Об утверждении Концепции федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010—2020 годы»: Распоряжение Правительства РФ от 2 февраля 2010 г. № 102-р. Режим доступа: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/2207682/>. Дата обращения: 02.07.2015.

<sup>1</sup> *Ob utverzhenii Kontseptsii federal'noy tselevoy programmy «Kompleksnaya programma modernizatsii i reformirovaniya zhilishchno-kommunal'nogo khozyaystva na 2010—2020 gody»*: *Rasporyazhenie Pravitel'stva RF ot 2 fevralya 2010 g. № 102-r.* [On Approving the concept of the federal target program “Complex modernization and reforming program of housing and utilities services for 2010—2020s”: the Government Decree of the Russian Federation from February, 2nd, 2010, no. 102-r. Available at: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/2207682/> Date of access: 02.07.2015.

*L.A. Manukhina*

MGSU

**THE CONCESSION AGREEMENT  
AS THE MOST PROMISING  
REFORMING MECHANISM  
FOR HOUSING AND COMMUNAL  
SERVICES**

Improving the efficiency of reforming of housing and communal services requires the development of an integrated concept of development of housing-and-municipal complex on the basis of the integrated interaction of the different approaches. The use of such approaches (investment, marketing and public formation of regional housing and communal infrastructure) must ensure modernization and innovative technology updates and utilities. Housing and communal services is an extremely important sphere of human life and of the city as a whole, and the quality of services provided directly determines the quality of life of the population. Therefore, its state and reforming causes a wide public outcry, which in recent years has reached unprecedented heights.

*Key words:* mechanism, housing and communal services, municipal infrastructure, public-private partnership, federal laws, concession agreements.

Fundamental changes in the housing and utilities infrastructure require, alongside with careful administrative actions, a huge amount of financial resources and most importantly the due control of their end use. According to the estimates, 124 times as many investments as were made during the last 20 years are needed now in order to renew the utilities infrastructure [1].

Apparently the state is unable to handle the investment volume. For this reason private capital raising schemes are being worked out in the housing and utilities sector.

The federal special-purpose program called “A comprehensive program of modernization and restructuring of housing and utilities infrastructure for the years 2012—2020” confirms these intentions in writing (Tab.)<sup>1</sup> [2, 3].

Предельные (прогнозные) объемы финансирования  
(млрд р., в ценах соответствующих лет)

Maximum (expected) limit of funding (billion  
rubles, prices of the corresponding years)

Объемы финансирования	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016— 2020	Итого Total	Financing volume
Всего	19,7	48,9	56,96	311	396,53	514	2753	4099	Total
Средства федерального бюджета	—	10,5	10,5	52	50	51	249	421	Financial resources from the federal budget
Средства субъектов Российской Федерации и местных бюджетов	—	10,5	10,5	46	47	45	243	405	Financial resources from territorial entities of the RF and local budgets
Средства частных инвесторов	6	10,2	10,3	181	248	352	1749	2556	Private investors' financial resources
Средства собственников многоквартирных домов на осуществление реконструкции многоквартирных домов	14,75	16,6	24,8	33,02	49,55	66,1	509	714,5	Financial resources of the owners of blocks of apartments meant for reconstruction of the blocks of apartments

Механизмы государственно-частного партнерства (ГЧП) широко используются в мировой практике для привлечения частного капитала с целью развития и дальнейшего управления общественной инфраструктурой [4].

В настоящее время понятие ГЧП в России не закреплено законодательно на федеральном уровне (проект закона о ГЧП находится в разработке), хотя и широко применяется в различных нормативных актах [5].

Разработаны и утверждены федеральные законы, регламентирующие отдельные стороны ГЧП (ФЗ «О концессионных соглашениях», «О соглашениях о разделе продукции», «О защите конкуренции», «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» и др.).

Приняты акты, регламентирующие деятельность различных субъектов, санкционированных в сфере ГЧП (ФЗ «О банке развития», Постановление Правительства России об Инвестиционном фонде РФ, Распоряжение Правительства РФ о создании Российской венчурной компании и др.).

Региональное законодательство о ГЧП принято более чем в половине субъектов РФ.

Также сфера ГЧП в той или иной степени регулируется всеми основными отраслями права: гражданским, административным, налоговым, бюджетным, антимонопольным, земельным, градостроительным и др. [6, 7].

ГЧП предполагает различные виды и способы реализации, к наиболее значимым можно отнести следующие:

Public-private partnership mechanisms are used globally to raise private funds with the intent of development and further management of the community infrastructure [4].

Presently public-private partnerships are not codified on the federal level in Russia (the given law is a draft law), although it is widely applied in various statutory instruments [5].

Several Federal Laws regulating certain aspects of public-private partnerships have been developed and affirmed (FL “On Concessionary Agreements”, “On Production Sharing Agreements”, “On Protection of Competition”, “On Placing of Orders for Supplies of Goods, Performance of Works and Rendering Services for State and Municipal Requirements” etc.).

Acts on establishing the performance of certain bodies certified in public-private partnership have been adopted (FL “On the Development Bank”, the Russian Government Order on the Investment Fund of the Russian Federation, Government Decree on Formation of the Russian Venture Company (RVC) etc.).

Regional legislation on public private partnerships has been passed in more than a half of the territorial entities of the Russian Federation.

Public private partnerships are also to more or less extend regulated by all the major branches of law: civil, administrative,

концессионные соглашения;  
 государственные контракты (административные договоры на оказание услуг или выполнение работ по заказу государства);  
 аренду госимущества (долгосрочную аренду, аренду с обязательствами, договоры на управление);  
 финансовую аренду (лизинг);  
 государственно-частные предприятия (совместные предприятия);  
 совместные инфраструктурные фонды прямых инвестиций [8];  
 приватизацию.

В настоящее время наиболее активно в жилищно-коммунальной сфере используются госконтракты и договоры аренды, но ситуация постепенно меняется [9].

Сущность концессии состоит в том, что государство (концедент) передает частному лицу (концессионеру) во временное владение и пользование объекты недвижимого и связанного с ним движимого имущества, а частное лицо обязуется их усовершенствовать (реконструировать, модернизировать и пр.). Выбор концессионера и заключение договора осуществляется на конкурсной основе. В качестве концедента выступает Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования в лице соответствующих органов государственной власти. В качестве *концессионера* — индивидуальные предприниматели и юридические лица (как резиденты, так и иностранные). Данные отношения носят долгосрочный характер: 25—40 лет [10].

Концессионный механизм управления государственным и муниципальным имуществом на протяжении уже достаточно большого количества времени с большим успехом применяется в большинстве развитых стран мира. Причем исторически он восходит к формировавшейся еще в древности системе откупов (передача государством за определенную плату на определенных условиях права взимать налоги и другие государственные доходы).

Первый опыт концессии в современном представлении был получен в рамках разработки месторождений полезных ископаемых. В дореволюционной России концессия развивалась также в рамках взаимодействия в сфере добывающей, обрабатывающей промышленности и железнодорожного транспорта. В Советской России в годы НЭПа широкое распространение получила иностранная концессия (коммерческие

tax, budgetary, competition, land and town-planning laws etc. [6, 7].

Public private partnerships are of different forms and approaches, the main of these to be as follows:

concessionary agreements;  
 public contracts (administrative agreements on rendering services or performing works on the request of the state);  
 public property rent (long-term rent, rent with liabilities, trust agreements);  
 financial rent (leasing);  
 joint public private entities (joint ventures);  
 joint infrastructural private equity funds [8];  
 privatization.

Presently public contracts and rent agreements enjoy the greatest popularity in the housing and utility infrastructure, although the situation is changing gradually [9].

Concession is a grant of rights by the state (grantor) to a private entity (concessionaire) to leasehold items of immovable property and associated with it chattels, whereas the private entity assumes responsibilities of their development (reconstruction, modernization etc.). A concession contract is awarded on the basis of competitive bidding with the Grantor being represented by the Russian Federation, a territorial entity of the Russian Federation, or municipal structures represented by certain public authorities. The *Concessionaire* is typically an individual entrepreneur or a legal entity (which may be either a resident or non-resident). The contract is a long-term one, which is in effect for 25—40 years [10].

The concession mechanism of public and municipal property management has been successfully applied for a long time in many countries worldwide. It is interesting to note that historically it goes back to the ancient system of 'farming', for instance a transfer of right of tax farming by the state on the agreed upon conditions.

The very first experience of concession in its modern sense was gained in the project of development of mineral deposits. In Russia before the Revolution of 1917 concession was known and used in mining

предприятия с иностранными инвестициями: в 1920-е гг. их насчитывалось около 350). Целью правительства было привлечение иностранного капитала в такие отрасли и районы, развить которые советское государство было не в состоянии. Однако в 1930-е гг. практически все они были ликвидированы [11].

Необходимость применения данного механизма в современной России неоднократно обсуждалась и завершилась принятием Федерального закона РФ от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»<sup>2</sup> [12].

Схемами реализации концессий в России являются модели ВТО (Build — Transfer — Operate (Строительство — Передача — Управление)) и РТО (Rehabilitate — Transfer — Operate (Реконструкция — Передача — Управление)) или их совокупность. Концессионер непосредственно после окончания строительства (реконструкции) передает объект в собственность государству, а затем осуществляет его эксплуатацию с целью возмещения издержек и получения прибыли в соответствии с соглашением [12].

Очевидно, что коммунальная инфраструктура России требует именно коренных преобразований, т.е. долгосрочных капитальных вложений в модернизацию и обновление основных фондов. Реально обеспечить это может только грамотно составленное концессионное соглашение. Именно поэтому из всех возможных вариантов ГЧП развитие данного института выглядит наиболее рациональным [13].

По нашему мнению, основные преимущества ГЧП в форме концессии заключаются:

в привлечении долгосрочных инвестиций в развитие коммунальной инфраструктуры;

снижении финансовых обязательств муниципальных образований при воплощении проектов ГЧП;

создании конкурентной среды в монопольных отраслях экономики;

долгосрочном характере соглашения, позволяющем вести стратегическое планирование хозяйственной деятельности;

увеличении доли государственных гарантий за счет повышения ответственности частного сектора, и, как следствие, вложении больших средств в проект ГЧП;

and manufacturing sectors and the railway transport industry. In Russia of the Soviet era during the years of New Economic Policy (NEP) foreign concession became a frequent practice (in the 1920s there were around 350 private enterprises with cross-border investments). The state had an aim of foreign capital attraction to the industries and districts which the state was incapable of developing. However, in the 1930s almost all of these private enterprises were closed down [11].

The necessity of applying this mechanism in present-day Russia had been discussed many times and led to the adoption of a federal law, namely FL of the 21st July 2005 no. 115-FZ “On Concession Agreements”<sup>2</sup> [12] (hereinafter — Concessions Law).

In Russia concession schemes are typically of two types — ВТО (Build-Transfer-Operate) and РТО (Rehabilitate-Transfer-Operate) or a combination of both. Upon completion of construction (rehabilitation) works the concessionaire is to transfer the right of ownership to the state and then is to operate and maintain the facility in order to cover the costs and receive a profit in accordance with the agreement made [12].

It is clear that the utilities infrastructure of present-day Russia requires sweeping changes that are long term capital investments into modernization and renovation of key assets, which can be ensured by a well written concession agreement. It is for this reason that the development of the institution appears to be the most rational among the multitude of PPP options [13].

We believe that the major advantages of a PPP in the form of concession are the following:

attraction of long-term investments into the development of the utilities industry;

reduction of financial liability of municipal bodies at the phase of PPP project implementation;

creation of competition in traditionally monopolized sectors of economy;

<sup>2</sup> О концессионных соглашениях (с изменениями и дополнениями). Федеральный закон от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ. Режим доступа: <http://base.garant.ru/12141176/>. Дата обращения: 02.07.2015.

<sup>2</sup> *O kontsessionnykh soglasheniyakh (s izmeneniyami i dopolneniyami). Federal'nyy zakon ot 21 iyulya 2005 g. № 115-FZ [On Concession Agreements (with Amendments and Additions). Federal Law from July, 21, 2005 no. 115-FZ]. Available at: <http://base.garant.ru/12141176/>. Date of access: 02.07.2015.*

создание дополнительных рабочих мест на территории муниципального образования.

Несмотря на то, что после принятия закона о концессиях в 2005 г., в него неоднократно вносились изменения, он не избавлен от ряда существенных недоработок. Например, положения ФЗ РФ «О концессионных соглашениях», устанавливающие требования обеспечения обязательств концессионера (предоставление безотзывной банковской гарантии, передача концеденту в залог прав концессионера по договору банковского вклада, страхование риска ответственности за нарушение обязательств по концессионному соглашению), идут в разрез с существующей мировой практикой [14].

Ввиду большого объема необходимых инвестиций, проекты ГЧП, в особенности проекты в сфере ЖКХ, требуют привлечения инвестором внешнего (банковского) финансирования. При этом на современном глобальном рынке капитала привлекательность проекта для финансирующих организаций обусловлена как общими политическими и экономическими факторами, так и факторами юридического характера, ключевым среди которых является предлагаемый обеспечительный пакет, призванный обеспечить интересы финансирующих банков в связи с возвратом денежных средств. При этом Закон о концессиях содержит ряд ограничений в отношении формирования обеспечительного пакета, препятствовавшего привлечению частных инвестиций в концессионные проекты, в частности, прямой запрет:

передачи в залог объекта концессионного соглашения (ч. 6 ст. 3 Закона о концессиях);

уступки прав и перевода долга по концессионному соглашению до завершения строительства (ч. 2 ст. 5 Закона о концессиях).

Механизм замены концессионера в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения концессионного соглашения чрезвычайно сложен. Сложность предусмотренного механизма обусловлена необходимостью проведения концедентом дополнительного конкурса по выбору лица, заменяющего концессионера в проекте (пп. в п. 3 ст. 1 Федерального закона № 115-ФЗ). Указанная процедура не вполне соответствует мировой практике ГЧП, в которой для урегулирования соответствующих ситуаций сложилась процедура введения прямого управления (step-in), согласно которой финансирующие проект банки, в первую очередь заинтересованные в

long term agreements which allow carrying out strategic planning of business processes;

increasing state guarantees due to the increase of liability of the private sector as a result of major investments into the object of concession;

increasing the number of working places on the territory of a municipality.

Despite the fact that the Concessions Law has been amended a few times after it was adopted in 2005, it still has several serious drawbacks. For example, the provisions of the Law which establish the requirement of securing Concessionaire's rights (namely presenting an irrevocable bank guarantee, hypothecation of the concessionaire's bank deposit contractual rights, insuring concessionaire's risks in case of failure to perform its obligations of performing a concession agreement) are contradictory to the global practice [14].

Owing to major investments required for PPP projects, particularly in the housing and utilities infrastructure, it is vital that external (bank) finance should be raised by the investor. What is more, in the modern global capital market a project's attractiveness for the financial institutions springs from the general political and economic factors as well as legal, the key one of which being the collateral — to secure the interest of the financing banks and to guarantee the payback. However the Concessions Law has a number of restrictions concerning the collateral, which prevents raising private investments into concession agreements, in particular an express prohibition to:

pledge the object of the concession agreement (part. 6 art. 3 Concessions Law);

cession rights and transfer debt of the concession agreement prior to finishing the construction works (part. 2 art. 5 Concessions Law).

The mechanism of substitution of a Concessionaire in case of failure or negligence in performing the concession agreement is extremely complicated. The complexity of the required mechanism stems from the necessity of organizing another bid to choose the person substituting the concessionaire in the project (art. 1.3 of the Federal

сохранении и успешной реализации проекта, самостоятельно выбирают и назначают лицо, замещающее концессионера.

Практика показывает, что в отсутствие обязательств государства по существенному финансированию строительства объекта концессии привлечение частных инвесторов в концессионный проект оказывается крайне затруднительным, почти невозможным, ввиду существующих в концессионной модели рисков [15]. Более того, трудно представить ситуацию, когда концессионный проект будет на 100 % финансироваться частными инвестициями без привлечения государственных средств. Это обстоятельство делает гибкие и проверенные практикой модели ГЧП, основанные на частной собственности (BOOT, BOO и др.), более привлекательными для реализации проектов ГЧП.

Расширить перечень финансовых инструментов можно с помощью различных страховых продуктов и субординированных резервных кредитных линий, вступающих в силу, когда доходов недостаточно для покрытия издержек и выплат старшим кредиторам.

В настоящее время существуют несколько негативных для концессионера аспектов:

внесенные поправки в существующий Налоговый кодекс РФ определили обязанность концессионера по уплате налога на имущество в отношении имущества, переданного концессионеру, а также в отношении имущества, созданного в соответствии с концессионным соглашением;

концессионер должен начислять амортизацию на полученное им по договору концессии имущество в течение всего срока действия концессионного соглашения.

На данный момент в процессе разработки и обсуждения находится новый проект внесения поправок в закон о концессиях, а также другие законодательные акты, связанные с объектами тепло- и энергоснабжения, водоотведения и объектами по очистке сточных вод.

Предлагается пересмотреть практику заключения концессионных соглашений в отношении объектов тепло-, энерго- и водоснабжения, очистки сточных вод, отдельно расписав в действующем законодательстве соответствующие процедуры. Необходимо отдельно прописать значения долгосрочных параметров регулирования тарифов, перечень мероприятий по достижению плановых показателей деятельности концессионера, суммарную величину расхо-

Law no. 115-FZ). The mentioned procedure is not exactly in line with the global practice of PPP, where there is a step-in procedure, which allows the financial institutions interested in the success of the project to choose and appoint the concessionaire's substitute.

The practice shows when there is no state's liability for major financing of the construction of the object of concession, it is extremely difficult, even next to impossible, to attract private investors to the concession project namely due to a number of existing risks [15]. Moreover, it is not easy to live up to the times when a concession project will be 100 % financed by private investors without attracting state finance. This fact makes the flexible and already tested through practice PPP models based on private property (such as BOOT, BOO etc.) more attractive for PPP project implementation.

To complete the list of financial instruments it would be worth mentioning insurance products and subordinated reserve credit lines coming into effect when the profit is insufficient to cover the costs and payments to senior creditors.

At the present moment there are several negative aspects for the concessionaire:

the amendments to the Tax Code of the Russian Federation obligate the concessionaire to pay the property tax on the property passed to the concessionaire as well as the property created in accordance with the concession agreement;

the concessionaire is to depreciate the property they received in accordance with the concession agreement during the whole period of the agreement.

For the time being new amendments to the Concessions Law are being discussed along with other legislative acts regarding water, heating, power supply facilities, wastewater disposal and treatment facilities.

It is suggested that the practice of concluding concession and rent agreements should be expanded regarding water, heating, power supply facilities, wastewater disposal and treatment facilities by spelling out the procedures in the existing legislative acts. Long term quantity values of the tariffs should be spelled out along with steps to be taken to reach the KPI by the concessionaire

дов на капиталовложения в течение всего срока действия соглашения. Отдельно в отношении таких объектов рассматриваются требования к конкурсной документации.

Также необходимо четко и законодательно устанавливать критерии конкурса в отношении таких объектов. В число данных критериев необходимо включать расходы на капиталовложения в течении каждого года действия соглашения, объем предлагаемого участия концедента в финансировании расходов на создание и эксплуатацию объекта, а также на его реконструкцию. В законах о тепло-, водоснабжении и водоотведении прописываются особенности передачи прав владения или пользования объектами. Так, если уровень износа объекта, находящегося в государственной или муниципальной собственности, превышает 10 % или его невозможно определить, то данный объект можно передать только в концессию [16].

Очевидно, что данных изменений не достаточно для исправления описанных выше недостатков.

Таким образом, для успешного функционирования проектов ГЧП необходимо:

диверсификация рисков между концессионером и государством;

увеличение прозрачности схем взаимодействия частного сектора с госорганами;

механизмы финансовой поддержки концессионера и закрепление гарантий окупаемости для концессионера;

совершенствование законодательства о тарифах, с переходом на долгосрочное тарифное регулирование, позволяющее инвестору реально рассчитать показатели эффективности проекта;

совершенствование налогового законодательства — ослабление налоговой нагрузки на концессионера.

Во многих регионах уже существуют реальные примеры реализации концессий. В основном это крупные проекты модернизации систем водоснабжения, а также мусоропереработки. Однако судить об их успешности можно с трудом в виду долгосрочного характера.

По нашему мнению [17], дальнейшее совершенствование законодательства и развитие практики применения ГЧП является наиболее перспективным направлением реформирования жилищно-коммунальной инфраструктуры.

and a total volume of capital costs for the whole period of agreement. Tender documentation requirements regarding such facilities should also be registered

Bidding criteria should be precisely legislatively set regarding such facilities as well. Capital costs should be included for every year of the effect of the agreement, the suggested volume of grantor's investments into construction or reconstruction and operation of the facility. In heating supply, water supply and wastewater disposal legislation, rights of cession of ownership or operation of facilities are specified. If the facility amortization is more than 10 % or there is no possibility to estimate it, and the facility is the property of the state or a municipal body, there is no possibility other than conceding it [16].

It is only natural that the existing changes should not be enough to remedy the drawbacks we are faced with now.

For the success of a PPP project the following conditions are of primary importance:

balanced risk allocation between the state and the concessionaire;

the increase in transparency of cooperation between the private investors and the government bodies;

financial support mechanisms for the concessionaire and ROI guarantees for the concessionaire;

improvements in the tariffs legislation, passing to a long term tariff regulation which allows the investor to calculate the real earning capacity of the project;

improvements of the tax legislation — easing the tax burden on the concessionaire.

Many regions have already seen successful application of concession. These have primarily been major projects of water supply and recycling system modernization. However, being long term ones, these projects are not easy to judge for the time being.

According to our opinion [17], the further development of legislation and practical application will let the institution of concession agreements become the most promising direction in the course of housing and utilities infrastructure reforms.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Манухина Л.А. Развитие муниципального земельного дeвeлoпмeнтa комплексной жилой застройки // Недвижимость: экономика, управление. 2013. № 2. С. 56—58.
2. Государственно-частное партнерство. Пути совершенствования законодательной базы / под общ. ред. А.А. Зверева. М. : Фирма А-ФОРТ-ЮГ, 2009. С. 170—182.
3. Ключникова Я.А. Правовое регулирование обеспечения кредитования в сфере жилищно-коммунального хозяйства правами концессионера по концессионному соглашению // Банковское право. 2012. № 3. С. 60—63.
4. Аналитический отчет : по результатам исследования «Развитие государственно-частного партнерства в регионах ЦФО: инвестиции и инфраструктура» // Институт развития ГЧП. Режим доступа: [http://p3institute.ru/netcat\\_files/18/28/Analitika\\_TsFO.pdf](http://p3institute.ru/netcat_files/18/28/Analitika_TsFO.pdf). Дата обращения: 02.07.2015.
5. Седлецкая Е.Г. К вопросу о содержании обязательств концедента по концессионному соглашению // Наука и современность. 2011. № 13-3. С. 228—232.
6. Ткаченко В.Б., Манухина О.А. Медиация как современный способ решения конфликта // Недвижимость: экономика, управление. 2015. № 1. С. 86—89.
7. Горovenko В.В., Самоловов Д.А. Концессионное соглашение и соглашение о государственно-частном партнерстве как договорные формы государственно-частного партнерства // Академический вестник. 2014. № 4 (30). С. 69—75.
8. Соколов М.Ю., Маслова С.В. Уполномоченные органы и организации, осуществляющие права и обязанности концедента по концессионному соглашению // Экономическое возрождение России. 2012. № 1. С. 49—56.
9. Прыкин Б.В., Манухина О.А. Проблемы оценки и согласования деятельности экологических и социально-экономических систем при возведении и эксплуатации объектов недвижимости // Недвижимость: экономика, управление. 2014. № 1—2. С. 62—67.
10. Хованская Г.П., Самосудова Н.В. Современные подходы к проблеме финансирования восстановления и проведения капитальных ремонтов объектов жилищной недвижимости // Недвижимость: экономика, управление. 2012. № 2. С. 48—52.
11. Куракова О.А., Манухина Л.А. Сравнительный анализ обеспеченности граждан комфортным жильем в России и

## REFERENCES

1. Manukhina L.A. Razvitie munitsipal'nogo zemel'nogo developmenta kompleksnoy zhiloy zastroyki [The Progress of Municipal Land Development of Housing]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie* [Real Estate: Economy, Management]. 2013, no. 2, pp. 56—58. (In Russian)
2. Zverev A.A., editor. *Gosudarstvenno-chastnoe partnerstvo. Puti sovershenstvovaniya zakonodatel'noy bazy* [Public-Private Partnership. Ways of Improvement of the Legislative Framework]. Moscow, Firma A-FORT-YuG Publ., 2009, pp. 170—182. (In Russian)
3. Klyuchnikova Ya.A. Pravovoe regulirovanie obespecheniya kreditovaniya v sfere zhilishchno-kommunal'nogo khozyaystva pravami kontsessionera po kontsessionnomu soglasheniyu [Legal Regulation of Provision of Crediting in the Sphere of Housing and Utilities of the Rights of the Concessionaire under the Concession Agreement]. *Bankovskoe pravo* [Banking Law]. 2012, no. 3, pp. 60—63. (In Russian)
4. Analiticheskiy otchet : po rezul'tatam issledovaniya «Razvitie gosudarstvenno-chastnogo partnerstva v regionakh TsFO: investitsii i infrastruktura» [Analytical Report on the Results of the Study “Development of State-Private Partnership in the Regions of Central Federal District: Investments and Infrastructure”]. *Institut razvitiya GChP* [Institute for the development of PPP]. Available at: [http://p3institute.ru/netcat\\_files/18/28/Analitika\\_TsFO.pdf](http://p3institute.ru/netcat_files/18/28/Analitika_TsFO.pdf). Date of access: 02.07.2015. (In Russian)
5. Sedletsкая E.G. K voprosu o sodержanii obyazatel'stv kontsedenta po kontsessionnomu soglasheniyu [On the Content of the Obligations of the Grantor under the Concession Agreement]. *Nauka i sovremennost'* [Science and modernity]. 2011, no. 13-3, pp. 228—232. (In Russian)
6. Tkachenko V.B., Manukhina O.A. Mediatsiya kak sovremennyy sposob resheniya konflikta [Mediation as a Modern Method of Conflict Resolution]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie* [Real Estate: Economy, Management]. 2015, no. 1, pp. 86—89. (In Russian)
7. Gorovenko V.V., Samolovov D.A. Kontsessionnoe soglashenie i soglashenie o gosudarstvenno-chastnom partnerstve kak dogovornye formy gosudarstvenno-chastnogo partnerstva [Concession Agreement and the Agreement on Public-Private Partnership as Contractual Forms of Public-Private Partnership]. *Akademicheskii vestnik* [Academic Bulletin]. 2014, no. 4 (30), pp. 69—75. (In Russian)
8. Sokolov M.Yu., Maslova S.V. Upolnomochennyye organy i organizatsii, osushchestvlyayushchie prava i obyazannosti kontsedenta po kontsessionnomu soglasheniyu [Authorized Bodies and Organizations Exercising the Rights and Obligations of the Grantor under the Concession Agreement]. *Ekonomicheskoe vozrozhdenie Rossii* [Economic Revival of Russia]. 2012, no. 1, pp. 49—56. (In Russian)
9. Prynkin B.V., Manukhina O.A. Problemy otsenki i soglasovaniya deyatel'nosti ekologicheskikh i sotsial'no-ekonomicheskikh sistem pri vozvedenii i ekspluatatsii ob"ektov nedvizhimosti [Problems of Assessment and Harmonization of Environmental and Socio-Economic Systems during the Construction and Operation of Real Estate]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie* [Real Estate: Economy, Management]. 2014, no. 1—2, pp. 62—67. (In Russian)
10. Khovanskaya G.P., Samosudova N.V. Sovremennyye podkhody k probleme finansirovaniya vosstanovleniya i provedeniya kapital'nykh remontov ob"ektov zhilishchnoy nedvizhimosti [Modern Approaches to the Problem of Financing the Rehabilitation and Overhauls of Residential Real Estate]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie* [Real Estate: Economy, Management]. 2012, no. 2, pp. 48—52. (In Russian)
11. Kurakova O.A., Manukhina L.A. Sravnitel'nyy analiz obespechennosti grazhdan komfortnym zhil'em v Rossii i za rubezhom [The Comparative Analysis of Security of Citizens with Comfortable Housing in Russia and Abroad]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie*



за рубежом // Недвижимость: экономика, управление. 2013. № 2. С. 120—127.

12. Самосудова Н.В. Особенности управления многоквартирными комплексами в современных условиях // Недвижимость: экономика, управление. 2011. № 1. С. 69—72.

13. Беляков С.И., Капусткина А.В. Территории опережающего развития как инструмент обеспечения экономического роста регионов РФ // Фундаментальные основы проектирования и управления жизненным циклом недвижимости: надежность, эффективность и безопасность : сб. материалов VII Междунар. науч.-практ. конф. М. : Просветитель, 2015. С. 118—121.

14. Орлов А.К., Занина Я.А. Методический подход к формированию стратегии развития объектов недвижимости в федеральной собственности // Недвижимость: экономика, управление. 2012. № 1. С. 27—29.

15. Ратников К.Ю. Реформа концессионного Законодательства // Государственно-частное партнерство: Практика. Проблемы. Перспективы. М., 2009. С. 58—71.

16. Орлов А.К., Занина Я.А. Организационно-правовые аспекты управления объектами государственной недвижимости // Современные проблемы науки и образования. 2012. № 3. С. 299—306.

17. Багдасарова А.В. Концессия и лицензия: современные тенденции развития в праве РФ и зарубежных стран: статья // Вестник Калининградского юридического института МВД России. 2008. № 2. С. 106—109.

18. Манухина Л.А., Лукинов В.А. Критерии оценки селитебной привлекательности территорий при строительстве высотных комплексов // Научный вестник Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. Строительство и архитектура. 2011. № 4. С. 196—202.

[Real Estate: Economy, Management]. 2013, no. 2, pp. 120—127. (In Russian)

12. Samosudova N.V. Osobennosti upravleniya mnogokvartirnymi kompleksami v sovremennykh usloviyakh [Features of Management of Apartment Complexes in Modern Conditions]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie* [Real Estate: Economy, Management]. 2011, no. 1, pp. 69—72. (In Russian)

13. Belyakov S.I., Kapustkina A.V. Territorii operezhayushchego razvitiya kak instrument obespecheniya ekonomicheskogo rosta regionov RF [Territories of advanced development as an instrument of economic growth of Russian regions]. *Fundamental'nye osnovy proektirovaniya i upravleniya zhiznennym tsiklom nedvizhimosti: nadezhnost', effektivnost' i bezopasnost' : sbornik materialov VII Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii* [Proceedings of the Seventh International Scientific-Practical Conference "Fundamental Bases of Designing and Managing the Life Cycle of Real Estate: Reliability, Efficiency, Security"]. Moscow, Prosvetitel' Publ., 2015, pp. 118—121. (In Russian)

14. Orlov A.K., Zanina Ya.A. Metodicheskiy podkhod k formirovaniyu strategii razvitiya ob"ektov nedvizhimosti v federal'noy sobstvennosti [Methodical Approach to Formation of Strategy of Development of Real Property in Federal Ownership]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie* [Real Estate: Economy, Management]. 2012, no. 1, pp. 27—29. (In Russian)

15. Ratnikov K.Yu. Reforma kontsessionnogo Zakonodatel'stva [Reform of the Concession Legislation]. *Gosudarstvenno-chastnoe partnerstvo: Praktika. Problemy. Perspektivy* [Public-private partnership: Practice. Problems. Prospects]. Moscow, 2009, pp. 58—71. (In Russian)

16. Orlov A.K., Zanina Ya.A. Organizatsionno-pravovye aspekty upravleniya ob"ektami gosudarstvennoy nedvizhimosti [Legal Aspects of Managing State Real Property]. *Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya* [Modern Problems of Science and Education]. 2012, no. 3, pp. 299—306. (In Russian)

17. Bagdasarova A.V. Kontsessiya i litsenziya: sovremennye tendentsii razvitiya v prave RF i zarubezhnykh stran: stat'ya [Concession and License: Modern Development Tendencies in the Law of the RF and Foreign Countries: an Article]. *Vestnik Kaliningradskogo yuridicheskogo instituta MVD Rossii* [Bulletin of the Kaliningrad Branch of the St. Petersburg University of the Ministry of Interior Affairs of Russia]. 2008, no. 2, pp. 106—109. (In Russian)

18. Manukhina L.A., Lukinov V.A. Kriterii otsenki selitebnoy privlekatel'nosti territoriy pri stroitel'stve vysotnykh kompleksov [Criteria of an Assessment of Settlement Appeal of the Territories at Construction of High-Rise Complexes]. *Nauchnyy vestnik Voronezhskogo gosudarstvennogo arkhitekturno-stroitel'nogo universiteta. Stroitel'stvo i arkhitektura* [Scientific Herald of the Voronezh State University of Architecture and Civil Engineering. Construction and Architecture]. 2011, no. 4, pp. 196—202. (In Russian)

Поступила в редакцию в июле 2015 г.

Received in July 2015.

Об авторе: Манухина Любовь Андреевна, кандидат экономических наук, старший преподаватель кафедры организации строительства и управления недвижимостью, Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ), 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26, 8 (499) 183-85-57, osun\_kaf@mgsu.ru

About the author: Manukhina Lyubov' Andreevna, Candidate of Economical Sciences, senior lecturer, Department of Construction Organization and Real Estate Management, Moscow State University of Civil Engineering (National Research University) (MGSU), 26 Yaroslavskoeshosse, Moscow, 129337, Russian Federation; +7 (499) 183-85-57; osun\_kaf@mgsu.ru

Для цитирования:

Манухина Л.А. Концессионное соглашение как наиболее перспективный механизм реформирования отрасли ЖКХ // Строительство: наука и образование. 2015. № 3. Ст. 4. Режим доступа: <http://nso-journal.ru>.

For citation:

Manukhina L.A. Kontsessionnoe soglasenie kak naibolee perspektivnyy mekhanizm reformirovaniya otrasli ZhKKh [The Concession Agreement as the Most Promising Reforming Mechanism Forhousing and Communal Services]. *Stroitel'stvo: nauka i obrazovanie* [Construction: Science and Education]. 2015, no. 3. Paper 4. Available at: <http://www.nso-journal.ru> (In Russian)