



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
И ИНВЕСТИЦИЙ  
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Главам администраций городских  
округов и муниципальных районов  
Самарской области

ул. Молодогвардейская, 210  
г. Самара, 443006,  
Телефон (846) 332-27-44

19.03.2021 № МЭР-16/133

на № \_\_\_\_\_

Уважаемые коллеги!

Министерство экономического развития и инвестиций Самарской области в целях исполнения норм действующего законодательства по передаче объектов жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ) в концессионное соглашение, сообщает следующее.

**I. Нормативно-правовое регулирование.**

Согласно статье 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к полномочиям органов местного самоуправления относится организация теплоснабжения и водоснабжения населения, водоотведения.

Статьей 41.1 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее - Закона о водоснабжении и водоотведении) предусмотрено, что в случае, если срок, определяемый как разница между датой ввода в эксплуатацию хотя бы одного объекта из числа объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения или одной системы из числа таких систем, одного отдельного объекта таких систем, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и датой опубликования извещения о проведении конкурса, превышает пять лет либо дата ввода в эксплуатацию хотя бы одного такого объекта или одной такой системы, одного отдельного объекта таких систем не может быть определена, передача прав владения и (или) пользования такими объектами или системами осуществляется только по концессионным соглашениям (за исключением предоставления в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации

указанных прав на это имущество лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случаях, если это имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности).

Статьей 28.1 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (далее – Закон о теплоснабжении) предусмотрено, что в случае, если срок, определяемый как разница между датой ввода в эксплуатацию хотя бы одного объекта из числа объектов теплоснабжения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и датой опубликования извещения о проведении соответствующего конкурса, превышает пять лет либо дата ввода в эксплуатацию хотя бы одного объекта из числа данных объектов не может быть определена, передача прав владения и (или) пользования данными объектами осуществляется только по концессионному соглашению (за исключением предоставления в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации указанных прав на такое имущество лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности).

В соответствии с п.8 ч.1 ст.17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) заключение договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть осуществлено по результатам проведения конкурсов на право заключения этих договоров, за исключением двух случаев.

Пунктом 8 ч.1 ст.17.1 Закона о защите конкуренции установлено два случая, при которых возможна передача прав владения на объекты коммунальной инфраструктуры без проведения торгов:

1) при передаче прав владения и (или) пользования на объект лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-

технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

2) лицу, которому присвоен статус единой теплоснабжающей организации в ценовых зонах теплоснабжения в соответствии с Законом о теплоснабжении.

Вместе с тем, обращаем внимание, что в силу ч.1 ст.28.5 Закона о теплоснабжении в ценовых зонах теплоснабжения единая теплоснабжающая организация имеет преимущественное право на заключение договора аренды объектов теплоснабжения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения конкурса.

#### **1.1 Перечень нормативных правовых актов, регулирующих механизмы привлечения частного капитала в сфере ЖКХ.**

1. Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении».

2. Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».

3. Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях».

4. Федеральный закон от 07.05.2013 № 103-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

5. Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

6. Постановление Правительства Российской Федерации от 22.10.2012 № 1075 «О ценообразовании в сфере теплоснабжения».

7. Постановление Правительства Российской Федерации от 19.12.2013 № 1188 «Об утверждении требований к банковской гарантии, предоставляемой в случае, если объектом концессионного соглашения являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем».

8. Постановление Правительства Российской Федерации от 13.05.2013 № 406 «О ценообразовании в сфере водоснабжения и водоотведения».

9. Постановление Правительства Российской Федерации от 24.04.2014 № 368 «Об утверждении Правил предоставления антимонопольным органом согласия на изменение условий концессионного соглашения».

10. Постановление Правительства Российской Федерации от 04.03.2017 № 259 «Об утверждении Правил проведения мониторинга заключения и реализации заключенных концессионных соглашений, в том числе на предмет соблюдения сторонами концессионного соглашения взятых на себя обязательств по достижению целевых показателей, содержащихся в концессионном соглашении, сроков их реализации, объема привлекаемых инвестиций и иных существенных условий концессионного соглашения».

11. Постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2015 № 300 «Об утверждении формы предложения о заключении концессионного соглашения с лицом, выступающим с инициативой заключения концессионного соглашения».

12. Постановление Правительства Российской Федерации от 03.06.2014 № 510 «Об утверждении Правил дисконтирования величин при оценке конкурсных предложений на право заключения концессионных соглашений и договоров аренды в сфере теплоснабжения, в сфере водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

13. Приказ Федеральной службы по тарифам от 16.07.2014 № 1154-э «Об утверждении регламента установления регулируемых тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения».

14. Постановление Правительства Самарской области от 21.07.2015 № 443 «О мерах по реализации отдельных положений Федерального закона «О концессионных соглашениях» на территории Самарской области».

15. Постановление Правительства Российской Федерации от 05.12.2006 № 748 «Об утверждении примерного концессионного соглашения в отношении систем коммунальной инфраструктуры и иных объектов коммунального хозяйства, в том числе объектов водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, объектов, на которых осуществляются обработка, утилизация, обезвреживание и размещение твердых коммунальных отходов, объектов, предназначенных для освещения территорий городских и сельских поселений,

объектов, предназначенных для благоустройства территорий, а также объектов социального обслуживания граждан».

16. Постановление Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 № 641 «Об инвестиционных и производственных программах организаций, осуществляющих деятельность в сфере водоснабжения и водоотведения».

17. Постановление Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 410 «О порядке согласования и утверждения инвестиционных программ организаций, осуществляющих регулируемые виды деятельности в сфере теплоснабжения, а также требований к составу и содержанию таких программ (за исключением таких программ, утверждаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике)».

18. Постановление Правительства Российской Федерации от 01.07.2014 № 603 «О порядке расчета размера возмещения организациям, осуществляющим регулируемые виды деятельности в сферах обращения с твердыми коммунальными отходами, электроэнергетики, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, недополученных доходов, связанных с осуществлением ими регулируемых видов деятельности, за счет средств бюджетов бюджетной системы российской федерации и определения размера компенсации за счет средств федерального бюджета расходов бюджета субъекта российской федерации или местного бюджета, возникших в результате возмещения недополученных доходов».

19. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 13.08.2014 № 459/пр «Об утверждении рекомендуемой формы инвестиционной программы организации, осуществляющей регулируемые виды деятельности в сфере теплоснабжения, и методических рекомендаций по ее заполнению».

20. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 05.08.2014 № 437/пр «Об утверждении требований к проведению технического обследования централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе определение показателей технико-экономического состояния систем водоснабжения и водоотведения, включая показатели физического износа и энергетической

эффективности объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, объектов централизованных систем холодного и горячего водоснабжения, и порядка осуществления мониторинга таких показателей».

21. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 21.08.2015 № 606/пр «Об утверждении методики комплексного определения показателей технико-экономического состояния систем теплоснабжения (за исключением теплopotребляющих установок потребителей тепловой энергии, теплоносителя, а также источников тепловой энергии, функционирующих в режиме комбинированной выработки электрической и тепловой энергии), в том числе показателей физического износа и энергетической эффективности объектов теплоснабжения, и порядка осуществления мониторинга таких показателей».

22. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04.04.2014 № 162/пр «Об утверждении перечня показателей надежности, качества, энергетической эффективности объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, порядка и правил определения плановых значений и фактических значений таких показателей».

## **I. II Разъяснения об особенностях подготовки, заключения и исполнения концессионных соглашений в сфере ЖКХ:**

1. Письмо Федеральной антимонопольной службы России от 28.06.2018 № ВК/48632/18 «Рекомендации о порядке согласования антимонопольным органом изменений условий концессионного соглашения, объектом которого являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем в соответствии с Правилами предоставления антимонопольным органом согласия на изменение условий концессионного соглашения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24.04.2014 г. № 368».

2. Письмо Федеральной антимонопольной службы России от 30.09.2015 № АЦ/52961/15 «О согласовании антимонопольным органом внесения изменений в концессионное соглашение».

3. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 21.02.2017 № 03-05-07-01/ВН-7736 «Об особенностях налогообложения имущества при исполнении концессионных соглашений».

4. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 08.02.2016 № 03-05-05-01/6120 «О налогообложении имущества при исполнении концессионных соглашений».

5. Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 10.04.2015 № 10371-АЧ/04 «О требованиях к концессионным соглашениям».

6. Информация Министерства финансов Российской Федерации № ПЗ-2/2007 «Об особенностях отражения концессионером в бухгалтерском учете операций по концессионному соглашению».

7. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 13.07.2020 № 09-05-05/61194 «Об особенностях реализации муниципальными образованиями концессионных соглашений в сфере жилищно-коммунального хозяйства».

8. Письмо Федеральной антимонопольной службы России от 30.10.2020 № СП/95078/20 «О направлении разъяснений».

### **I. III. Процедура подготовки концессионных соглашений.**

Во исполнение п.4 ст.10 Федерального закона «О концессионных соглашениях» (далее – Закон) постановлением Правительства Российской Федерации от 05.12.2006 № 748 утверждено примерное концессионное соглашение в отношении систем коммунальной инфраструктуры и иных объектов коммунального хозяйства, в том числе объектов водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, объектов, на которых осуществляются обработка, утилизация, обезвреживание и размещение твердых коммунальных отходов, объектов, предназначенных для освещения территорий городских и сельских поселений, объектов, предназначенных для благоустройства территорий, а также объектов социального обслуживания граждан.

Постановлением Правительства Самарской области от 21.07.2015

№

443 «О мерах по реализации отдельных положений Федерального закона «О концессионных соглашениях» утвержден Порядок взаимодействия органов исполнительной власти Самарской области и органов местного самоуправления в Самарской области при подготовке, заключении, изменении концессионных соглашений в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем, концедентом по которым выступают муниципальные образования в Самарской области, с участием Самарской области в качестве третьей стороны.

Процесс подготовки конкурса на заключение концессионного соглашения в сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения условно можно разбить на следующие рекомендуемые мероприятия:

1) Проведение технического обследования будущего объекта концессионного соглашения.

Примечание: акт обследования нужен для определения:

а) уровня фактического (технического) износа объектов (соотношение фактически прослуженного времени к средненормативному сроку службы, или отношение фактически прослуженного времени к сумме прослуженного и предположительного (остаточного) срока службы);

б) актуального технического состояния объекта на дату обследования;

в) предельных сроков проведения ремонта или реконструкции объектов;

г) технико-экономических характеристик имущества в составе будущего объекта соглашения.

2) Разработка (актуализация) и утверждение схемы водоснабжения и водоотведения или схемы теплоснабжения по результатам технического обследования будущего объекта концессионного соглашения.

3) Инвентаризация и анализ кредиторской задолженности эксплуатирующей организации (унитарного предприятия или учреждения) для включения в концессионную плату.

4) Подготовка финансовой модели проекта с учетом особенностей тарифного регулирования.

5) Принятие решения об установлении платы концедента, либо софинансирования концедентом расходов на создание (реконструкцию) /эксплуатацию объекта концессионного соглашения, а также определение срока концессионного соглашения на основе финансовой модели проекта.

В соответствии с п.1 ст. 6 Закона срок действия концессионного соглашения устанавливается концессионным соглашением с учетом срока создания и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения, объема инвестиций в создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения, срока окупаемости таких инвестиций, срока получения концессионером объема валовой выручки, определенных концессионным соглашением, срока исполнения других обязательств концессионера и (или) концедента по концессионному соглашению. В целях понимания установления срока действия концессионного соглашения и срока окупаемости проекта, а также показателей эффективности проекта: NPV, IRR, PI, а также обоснования передачи муниципального имущества на тот или иной срок рекомендуем просчитывать финансовую модель проекта.

6) Формирование задания концедента, которое формируется на основании утвержденных схем тепло-, водоснабжения и водоотведения. Задание включается в состав конкурсной документации, а также концессионного соглашения. На основании задания участники конкурса потом готовят перечень мероприятий (включается в концессионное соглашение).

7) Расчет минимально допустимых и предельных плановых значений показателей деятельности концессионера.

8) Формирование объекта концессионного соглашения: Подготовка описания передаваемого в концессию имущества, копий документов, удостоверяющих право собственности концедента на передаваемое имущество, данных о фактическом состоянии передаваемого имущества (касается и объекта концессионного соглашения и «Иного имущества»).

9) Проведение мероприятий в отношении незарегистрированного недвижимого имущества (далее - ННИ): подготовка перечня имущества и копий

документов, подтверждающих возникновение права концедента, публикация в Едином федеральном реестре юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (<https://fedresurs.ru/>).

Примечание: перечень ННИ должен быть опубликован за 3 месяца до принятия решения о проведении конкурса.

10) Составление перечня земельных участков, вовлекаемых в процесс реализации проекта и подлежащих передаче концессионеру, с указанием мероприятий по формированию таких земельных участков (в случае необходимости).

11) Согласование предельного индекса роста платы платежа граждан за коммунальные услуги.

12) Согласование уполномоченным органом субъекта Российской Федерации в сфере тарифного регулирования параметров тарифного регулирования и предельных значений критериев конкурса, а также предоставление цен и величин, необходимых для расчета дисконтированной валовой выручки участников конкурса.

13) Утверждение концедентом до 1 февраля соответствующего года перечня объектов, в отношении которых планируется заключение концессионных соглашений. Указанный перечень после его утверждения подлежит размещению органами местного самоуправления на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, а также на официальном сайте концедента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» или в случае отсутствия у муниципального образования официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте субъекта Российской Федерации, в границах которого расположено такое муниципальное образование, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

14) Подготовка проектов решения о заключении концессионного соглашения, конкурсной документации и концессионного соглашения.

Примечание: в сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения ст. 42, 45 и 46 Закона устанавливают специальные требования к содержанию решения о заключении концессионного соглашения, конкурсной документации и концессионного соглашения.

В частности применяются специальные критерии конкурса:

а) предельный размер расходов на создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения;

б) долгосрочные параметры регулирования деятельности концессионера, к которым относятся:

- базовый уровень операционных расходов, который устанавливается на первый год действия концессионного соглашения;

- показатели энергосбережения и повышения энергетической эффективности; норма доходности инвестированного капитала, норматив чистого оборотного капитала;

- нормативный уровень прибыли;

в) а также иные критерии в соответствии со ст. 47 Закона.

15) Направление на согласование проектов конкурсной документации, концессионного соглашения и проекта решения о заключении концессионного соглашения в министерство экономического развития и инвестиций Самарской области, так как субъект Российской Федерации является третьей стороной по концессионному соглашению, заключаемого в сфере ЖКХ.

16) Утверждение решением концедента конкурсной документации (включая проект концессионного соглашения) и определение состава конкурсной комиссии.

17) Регистрация организатора конкурса на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru).

18) Публикация на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) сообщения о проведении открытого конкурса.

19) Определение победителя конкурса.

20) Проведение переговоров с победителем конкурса.

21) Подписание концессионного соглашения.

**II. Практика проведения конкурсных процедур в отношении объектов ЖКХ в Самарской области.**

Учитывая, что на законодательном уровне допускается передача объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем в рамках одного концессионного соглашения, с целью повышения инвестиционной привлекательности рекомендуется прорабатывать возможность привлечения в рамках концессии единой организации для обслуживания объектов коммунальной инфраструктуры, расположенной на всей территории городского округа или муниципального района.

Так, в Самарской области имеется практика заключения таких соглашений. В 2019 году проводилось 2 открытых конкурса на право заключения концессионного соглашения администрацией городского округа Кинель Самарской области и администрацией муниципального района Красноярский Самарской области, по результатам которых были подписаны концессионные соглашения. Информация о конкурсных процедурах размещалась на сайте <https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=36228275&lotId=36228607&prevPageN=14> и <https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=36276155&lotId=36276813&prevPageN=5>.

Кроме того имеется практика заключения концессионных соглашений в муниципальных образованиях Самарской области. Так, восемью сельскими поселениями Кинельского района были проведены 9 конкурсов на право заключения концессионных соглашений в отношении объектов коммунальной инфраструктуры, а также 20.08.2020 подписано концессионное соглашение, поступившее от лица, выступающего с инициативой заключения концессионного соглашения в отношении объектов теплоснабжения, горячего водоснабжения городского округа Жигулевск, поступившее от ООО «СамРЭК-Тепло Жигулевск». Информация о размещении предложения о заключении концессионного соглашения размещалась на сайте <https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=44008532&lotId=44012178&prevPageN=0>.

В связи с вышеизложенным, предлагаем при подготовке открытых конкурсов на право заключения концессионного соглашения или рассмотрении частных

концессионных инициатив использовать разработанные и согласованные третьей стороной размещенные на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) документы. Кроме того, рекомендуем с целью повышения инвестиционной привлекательности проработать возможность привлечения в рамках концессии единой организации для обслуживания объектов коммунальной инфраструктуры, расположенной на всей территории района.

Также рекомендуем рассмотреть практику других субъектов по проведению совместного конкурса в отношении объектов ЖКХ. Так, в 2018 году Московской областью проводился совместный конкурс на право заключения концессионных соглашений в отношении объектов теплоснабжения, расположенных на территории Пушкинского муниципального района Московской области, городского поселения Правдинского Пушкинского муниципального района Московской области, а также городского поселения Зеленоградского Пушкинского муниципального района Московской области. По результатам конкурса принято решение заключить с ООО «Газпром теплоэнерго Московская область» (единственный заявитель) концессионные соглашения. Информация размещена на сайте <https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=30183581&lotId=30185311&prevPageN=0>.

### **III. Экспертное мнение по вопросам, возникающим при подготовке конкурсов на право заключения концессионных соглашений в отношении объектов ЖКХ.**

#### **1. Необходимость разработки типового концессионного соглашения в отношении объектов жилищно-коммунального комплекса.**

В соответствии с п.4 ст.10 Закона примерные концессионные соглашения в отношении указанных в ч. 1 ст. 4 Закона отдельных объектов концессионных соглашений утверждается Правительством Российской Федерации.

Во исполнение указанных норм постановлением Правительства Российской Федерации от 05.12.2006 № 748 утверждено примерное концессионное соглашение в отношении систем коммунальной инфраструктуры и иных объектов коммунального хозяйства, в том числе объектов водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, объектов, на которых осуществляются обработка, утилизация, обезвреживание и размещение твердых

коммунальных отходов, объектов, предназначенных для освещения территорий городских и сельских поселений, объектов, предназначенных для благоустройства территорий, а также объектов социального обслуживания граждан.

2. Проблемы в расчете ряда показателей, в том числе долгосрочных параметров регулирования, включаемых в конкурсную документацию.

Порядок представления органом регулирования организатору конкурса на право заключения концессионного соглашения или договора аренды (далее – организатор конкурса) сведений о ценах, значениях и параметрах, используемых для расчета дисконтированной выручки участника конкурса, а также согласования органом регулирования метода регулирования тарифов и значений долгосрочных параметров регулирования, включаемых в конкурсную документацию определен разделом IX Правил регулирования цен (тарифов) в сфере теплоснабжения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 22.10.2012 № 1075 «О ценообразовании в сфере теплоснабжения».

Орган регулирования представляет организатору конкурса сведения о ценах, значениях и параметрах, используемых организатором конкурса для расчета дисконтированной выручки участника конкурса, а также осуществляет согласование метода регулирования тарифов и значений долгосрочных параметров регулирования, не являющихся критериями конкурса, для включения в конкурсную документацию на основании заявления о подготовке конкурсной документации, представленного организатором конкурса.

Заявление о подготовке конкурсной документации с прилагаемыми к нему документами и материалами составляется в произвольной форме и представляется в орган регулирования в письменной форме непосредственно или почтовым отправлением, либо в электронной форме в виде электронного документа.

Таким образом, для получения информации об объеме валовой, получаемой концессионером в рамках реализации концессионного соглашения, в том числе на каждый год срока действия концессионного соглашения, и долгосрочных параметров регулирования деятельности концессионера и метода регулирования тарифов, установленных концессионным соглашением, необходимо направить запрос в департамент ценового и тарифного регулирования Самарской области.

Предельный размер расходов на создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения, которые предполагается осуществлять в течение всего срока действия концессионного соглашения концессионером без учета расходов, источником финансирования которых является плата за подключение (технологическое присоединение), определяется концедентом самостоятельно на основании технического задания и с учетом износа передаваемого имущества.

*Прибыль до вычета процентов, налогов и амортизации (EBITDA)* - это аналитический показатель, алгоритм его расчета не предусмотрен ни Международными стандартами финансовой отчетности, ни федеральными стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации.

Формула расчета данного показателя выглядит следующим образом:

EBITDA = Операционная прибыль + Расходы на амортизацию основных средств + Расходы на амортизацию нематериальных активов или

EBITDA = Чистая прибыль + Процентные расходы + Налоги с прибыли компании + Амортизация основных и нематериальных активов.

*Средневзвешенная стоимость капитала (WACC)* определяется как сумма показателя стоимости заемных средств, умноженной на их долю в структуре всего капитала, и показателя стоимости собственных средств, умноженной также на их долю в структуре всего капитала.

Формула расчета данного показателя выглядит следующим образом:

$$c = \left(\frac{E}{K}\right) * y + \left(\frac{D}{K}\right) * b(1 - X_c)$$

K – объем инвестированного капитала;

D – объем заемных средств;

E – объем собственного капитала;

c – WACC;

y – требуемая или ожидаемая доходность от собственного капитала;

b – требуемая или ожидаемая доходность от заемных средств;

X<sub>c</sub> – ставка налога на прибыль.

Плановое значение чистой приведенной стоимости проекта (NPV) - это метод оценки инвестиционных проектов, основанный на методологии дисконтирования денежных потоков.

*Алгоритм расчета NPV:*

- необходимо оценить денежные потоки от проекта – первоначальное вложение (отток) денежных средств и ожидаемые поступления (притоки) денежных средств в будущем;
- определение стоимости капитала – ставки дисконтирования;
- дисконтирование денежных потоков;
- сложение всех дисконтированных потоков.

Формула расчета данного показателя выглядит следующим образом:

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1 + R)^t}$$

n, t – количество временных периодов;

CF – денежный поток (Cash Flow);

R – стоимость капитала (ставка дисконтирования, Rate).

Если NPV равно нулю, это означает, что денежные потоки от проекта достаточны, чтобы

- а) возместить инвестированный капитал;
- б) обеспечить необходимый доход на этот капитал.

*Плановое значение внутренней нормы доходности проекта (IRR)* определяется:

$$IRR = E' + \frac{ЧДД' * (E'' - E')}{ЧДД' - ЧДД''}$$

$E'$  – норма дисконта, при которой чистый дисконтированный доход принимает ближайшее к 0 положительное (или, соответственно, отрицательное) значение;

$E''$  – норма дисконта, повышенная (или пониженная) на 1 пункт по сравнению с  $E'$ , при которой чистый дисконтированный доход принимает ближайшее к 0 отрицательное (или, соответственно, положительное) значение;

$ЧДД'$ ,  $ЧДД''$  – чистый дисконтированный доход, соответственно, при  $E'$  и  $E''$ .

3. В связи с отнесением городского округа к ценовой зоне теплоснабжения предполагается передать юридическому лицу в его владение и (или) пользование муниципальные тепловые сети в зоне его ответственности по договору аренды, как лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, поскольку эти сети являются частью принадлежащей данному юридическому лицу сети инженерно-технического обеспечения и они технологически связаны в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности. Администрация просит дать разъяснение о правомерности передачи имущества по договору аренды.

Письмами Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации (далее – ФАС России) от 30.10.2020 № СП/95078/20 «О направлении разъяснений» и от 08.12.2020 № ВК/107468/20 «О рассмотрении обращения» подтверждена возможность заключения договора аренды в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, отдельных объектов таких систем, указанных в части 3 статьи 28.1 Закона о теплоснабжении или части 3 статьи 41.1 Закона о водоснабжении и водоотведении, с лицом, обладающим правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

В связи с чем, полагаем возможным передачу соответствующих объектов коммунальной инфраструктуры по договору аренды в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными, что должно быть подтверждено правоустанавливающими (техническими) документами на имущество с учетом положений законодательства о градостроительной деятельности.

4. Выделение финансирования на проведение мероприятий по инвентаризации муниципального имущества в сфере водоснабжения и водоотведения, а также средств для оформления в собственность и постановки на кадастровый учет

объектов водоснабжения из-за отсутствия денежных средств в бюджетах сельских поселений.

Правоотношения, возникающие между субъектами бюджетных правоотношений в процессе формирования доходов и осуществления расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, регулируются Бюджетным кодексом Российской Федерации (далее – БК РФ).

Финансирование расходного обязательства (в частности, проведения мероприятий по инвентаризации муниципального имущества в сфере водоснабжения и водоотведения) осуществляется за счет источников соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации (статьи 10, 15 БК РФ). Формы финансирования расходных обязательств муниципальных образований за счет средств бюджетов иных уровней прямо предусмотрены БК РФ и должны определяться с учетом возможностей законов о соответствующем бюджете.

В настоящее время Закон Самарской области от 17.12.2020 № 137-ГД «Об областном бюджете на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов» не предусматривает расходов бюджета Самарской области на финансирование мероприятий по инвентаризации муниципального имущества в сфере водоснабжения и водоотведения. Полагаем, что данный комплекс мероприятий должен быть реализован органами местного самоуправления в рамках Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

5. Проблема в регистрации магистральных сетей, большая часть которых проходит в границах земельного участка другого муниципального образования.

По вопросу регистрации магистральных сетей, большая часть которых проходит в границах земельного участка другого муниципального образования сообщаем, что необходимо привести документы в соответствие до заключения концессионного соглашения.

Законом допускается передача по концессионному соглашению незарегистрированного имущества. При этом, концессионер обязан в отношении всего незарегистрированного недвижимого имущества обеспечить государственную

регистрацию права собственности концедента на указанное имущество, в том числе выполнить кадастровые работы и осуществить государственную регистрацию права собственности концедента на имущество, а также государственную регистрацию обременения данного права в соответствии с ч.15 ст.3 Закона в срок, равный одному году с даты вступления в силу концессионного соглашения.

6. Проблема в организации технического обследования объектов водоснабжения и водоотведения и оформление соответствующего акта.

В соответствии с п.6 Требований к проведению технического обследования централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утвержденных приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 05.08.2014 № 437/пр техническое обследование объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения проводится организациями, осуществляющими водоснабжения и (или) водоотведение, самостоятельно либо с привлечением специализированных организаций.

По вопросу организации технического обследования объектов водоснабжения и водоотведения и оформление соответствующего акта сообщаем, что средства на данное мероприятие в областном бюджете не предусмотрены. В соответствии со ст.210 Гражданского Кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

7. Проблема в разработке инвестиционной программы.

По вопросу разработки инвестиционной программы сообщаем, что в соответствии с п.32 постановления Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 № 641 «Об инвестиционных и производственных программах организаций, осуществляющих деятельность в сфере водоснабжения и водоотведения» (вместе с «Правилами разработки, согласования, утверждения и корректировки инвестиционных программ организаций, осуществляющих горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение», «Правилами разработки, утверждения и корректировки производственных программ организаций, осуществляющих горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение») (далее – Правила) инвестиционная программа регулируемой

организации, которая заключила концессионное соглашение, в первый год со дня вступления в силу концессионного соглашения утверждается уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченным органом местного самоуправления не позднее 30 календарных дней со дня направления проекта инвестиционной программы на утверждение, в том числе проекта инвестиционной программы, доработанного в соответствии с п.22 или п.25 Правил, на весь срок действия инвестиционной программы, начиная с текущего периода регулирования.

8. Проблема в получении исходных данных для разработки конкурсной документации с целью согласования долгосрочных параметров регулирования деятельности концессионера (неясен порядок и процедура согласования долгосрочных параметров).

По вопросу получения исходных данных процедура направления запроса в департамент ценового и тарифного регулирования Самарской области указывалась в разделе I.III. «Процедура подготовки концессионных соглашений», а также см. ответ на вопрос № 2 в разделе III. «Экспертное мнение по вопросам, возникающим при подготовке конкурсов на право заключения концессионных соглашений в отношении объектов ЖКХ».

9. Проблема при рассмотрении предложения о заключении концессионного соглашения от лица, выступающего с инициативой заключения концессионного соглашения в части согласования текста соглашения между министерствами и потенциальным концессионером.

В соответствии с ч.4 ст. 40 Закона субъект Российской Федерации, участвующий в концессионном соглашении, несет следующие обязанности:

1) установление тарифов в соответствии с долгосрочными параметрами регулирования деятельности концессионера и методом регулирования тарифов, установленных концессионным соглашением, за исключением случаев, если соответствующими полномочиями в области регулирования цен (тарифов) наделен в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и законом субъекта Российской Федерации, участвующего в концессионном соглашении, орган местного самоуправления поселения или городского округа;

2) утверждение инвестиционных программ концессионера в соответствии с установленными концессионным соглашением заданием и мероприятиями, плановыми показателями деятельности концессионера, предельным уровнем расходов на создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения, за исключением случаев, если соответствующими полномочиями наделен в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и законом субъекта Российской Федерации, участвующего в концессионном соглашении, орган местного самоуправления поселения или городского округа;

3) возмещение недополученных доходов, экономически обоснованных расходов концессионера, подлежащих возмещению за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, участвующего в концессионном соглашении в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе в случае принятия органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, участвующего в концессионном соглашении, в области государственного регулирования тарифов решения об изменении долгосрочных тарифов и (или) необходимой валовой выручки концессионера, рассчитанных на основе долгосрочных параметров регулирования деятельности концессионера и предусмотренных концессионным соглашением в соответствии с основами ценообразования в сфере теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, и (или) долгосрочных параметров регулирования деятельности концессионера, установленных органом исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов субъекта Российской Федерации, участвующего в концессионном соглашении, и (или) решения об установлении тарифов концессионера на основе долгосрочных параметров регулирования деятельности концессионера, отличных от долгосрочных параметров регулирования деятельности концессионера, установленных либо согласованных органом исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов субъекта Российской Федерации, участвующего в концессионном соглашении, в соответствии с Законом. Согласование долгосрочных параметров регулирования деятельности концессионера осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с Законом.

Принятие иных обязательств Самарской области действующим законодательством в настоящее время не предусмотрено.

10. Проблема отсутствия инвесторов и финансово-экономическая неэффективность реализации проектов на уровне сельских муниципальных районов и входящих в их состав сельских поселений.

Пунктом 1 ст. 50 Закона о концессионных соглашениях допускается проведение совместного конкурса на право заключения концессионного соглашения, объектом которого являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем, осуществляется в порядке, предусмотренном Законом, с учетом особенностей, установленных Правительством Российской Федерации. Особенности проведения совместного конкурса на право заключения концессионного соглашения, объектом которого являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 11.05.2017 № 558.

Кроме того, предлагаем Вам одновременно с проектами решения о заключении концессионного соглашения, конкурсной документации и концессионного соглашения направлять заполненный тизер проекта (прилагается), который может быть размещен на официальном сайте министерства экономического развития и инвестиций Самарской области (далее – министерство) и направлен в Некоммерческую унитарную организацию «Агентство по привлечению инвестиций Самарской области» для оказания содействия в привлечении инвесторов.

Также, в соответствии со ст. 4 Закона органы местного самоуправления в соответствии со своими полномочиями ежегодно до 1 февраля текущего календарного года обязаны утверждать перечень объектов, в отношении которых планируется заключение концессионных соглашений (далее – Перечень).

Перечень после его утверждения подлежит размещению органами местного самоуправления на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о

проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, а также на официальном сайте концедента в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» или в случае отсутствия у муниципального образования официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте субъекта Российской Федерации, в границах которого расположено такое муниципальное образование, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Дополнительно обращаем внимание на информацию о возможности проведения совместного конкурса приведена в разделе II. «Практика проведения конкурсных процедур в отношении объектов ЖКХ в Самарской области».

11. Проблема в подготовке конкурсной документации на право заключения концессионного соглашения в связи с невысоким уровнем подготовки кадровых сотрудников. Необходимость бесплатного тематического обучения для специалистов органов местного самоуправления, занимающихся подготовкой, согласованием и заключением концессионных соглашений.

В целях повышения грамотности среди представителей органов власти и бюджетных учреждений Самарской области Некоммерческой унитарной организацией «Агентство по привлечению инвестиций Самарской области» и министерством совместно с ООО «Институт развития государственно-частного партнерства» ежегодно иницируется проведение комплексных образовательных программ в сфере ГЧП/МЧП:

в 2015 году проведен обучающий семинар «Возможности инструментов государственно-частного партнерства для развития инфраструктуры Самарской области» (111 участников);

в 2016 году проведена образовательно-консультационная программа в сфере ГЧП для органов исполнительной власти Самарской области (100 участников);

в 2017 году проведена программа повышения квалификации «Финансовое моделирование в проектах ГЧП: практические аспекты» (34 участника);

в 2018 году проведена программа повышения квалификации «Применение механизмов ГЧП для развития коммунальной инфраструктуры» (87 участников).

В 2021 году также планируется проведение комплексных образовательных программ в сфере ГЧП/МЧП. Информация о дате и времени будет направлена в Ваш адрес дополнительно.

В настоящее время возможно пройти онлайн обучение на сайте <https://pppcenter.ru/obuchenie> по программе «Реализация проектов ГЧП в сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения», а также можно принять участие в различных вебинарах на сайте образовательного центра ГК Водоканал Эксперт <https://vodokanakexpert.timepad.ru/events>, кроме того министерство готово оказывать консультационную и методическую помощь органам местного самоуправления при подготовки документов по открытым конкурсам на право заключения концессионного соглашения в сфере ЖКХ.

12. Проблема в необходимости регистрации прав собственности на объекты в отношении которых планируется заключение концессионных соглашений для передачи объектов по концессионному соглашению.

Текущая редакция Закона предусматривает возможность передачи концессионеру водопроводных сетей и насосных станций, канализационных сетей, канализационных насосных станций, тепловых сетей даже в случае, когда в отношении такого имущества не проведен кадастровый учет и не зарегистрированы права концедента. В такой ситуации концессионер обязан провести кадастровый учет и зарегистрировать права концедента в течение одного года с момента заключения концессионного соглашения. В противном случае имущество выбывает из периметра концессии, но передается концессионеру по договору аренды.

В соответствии с положениями Закона расходы концессионера в связи с государственной регистрацией права собственности концедента подлежат учету в тарифах концессионера.

Во исполнение данной нормы 15.04.2017 принято постановление Правительства Российской Федерации № 449 (далее – Постановление № 449), установившее, что расходы концессионера на кадастровый учет и регистрацию прав учитываются в тарифе в размере фактически понесенных расходов на уплату государственной пошлины за совершение соответствующих действий.

Кроме того, Постановлением № 449 предусмотрено, что, в случае если незарегистрированное имущество выбывает из концессии и передается концессионеру по договору аренды, арендная плата учитывается в тарифе в размере, указанном в договоре аренды. Иными словами, расходы на ее выплату учитываются в полном объеме.

Также Постановлением № 449 сняты ограничения, согласно которым концессионная плата учитывается в тарифе только в размере обязательных платежей, связанных с владением имуществом концессионером (амортизация, налог на имущество и землю и др.). Такое нововведение является следствием того, что в соответствии с Законом в концессионной плате могут учитываться не только обязательные платежи, но и долговые денежные обязательства, не исполненные предприятиями и учреждениями, которые эксплуатировали имущество до передачи его в концессию. Теперь в результате изменений, внесенных Постановлением № 449, концессионная плата может включаться в тариф с учетом долговых обязательств. Такой подход позволит не только избежать привлечения публично-правового образования к ответственности по обязательствам предприятий и учреждений и погасить задолженность последних, но и возместить расходы концессионера на обслуживание долга предприятий и учреждений. В то же время возврат долгов будет фактически производиться за счет тарифа, а финансовая нагрузка на концессионный проект значительно возрастет.

Таким образом, Постановление № 449 обеспечивает возможность реализации новых положений Закона.

13. Возможно ли заключение концессионного соглашения не на один, а на комплекс коммунальных услуг с передачей имущества по теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению в рамках одного соглашения (договора).

Письмом Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации (далее – ФАС России) «О даче разъяснений» от 18.08.2016 № ВК/56868/16 информирует, что в рамках одного концессионного соглашения допускается передача объектов коммунальной инфраструктуры, указанных в п. 11 ч. 1 ст. 4 Закона. При этом должны быть соблюдены общие требования к заключению концессионного соглашения в отношении нескольких объектов концессионного

соглашения, установленные частью 5 статьи 4 Закона, о том, что такие действия (бездействие) не приведут к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

Кроме того, письмом ФАС России от 22.11.2017 № ВК/81314/17 «Разъяснения по применению антимонопольного законодательства при заключении концессионных соглашений в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем, в соответствии с положениями Федерального закона от 03.07.2016 № 275-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» также поддержана позиция о том, что в рамках одного концессионного соглашения допускается передача нескольких объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем, являющихся самостоятельными объектами отдельных концессионных соглашений, при условии соблюдения требований, установленных ст.17 Закона о защите конкуренции.

14. Возможно ли заключение концессионного соглашения с несколькими концедентами в рамках одного договора, например, в виде межмуниципального договора концессии.

Пунктом 1 ст. 50 Закона допускается проведение совместного конкурса на право заключения концессионного соглашения, объектом которого являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем. Особенности проведения совместного конкурса на право заключения концессионного соглашения, объектом которого являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.05.2017 № 558.

При этом проводить процедуру конкурса и заключать концессионные соглашения от имени концедента вправе уполномоченный на это орган представляющий интересы публичного образования. В случае проведения совместного конкурса (если планируются создание и (или) реконструкция объекта,

части которого находятся или будут находиться в собственности разных публично-правовых образований) инвестор заключает отдельное концессионное соглашение с каждым из таких публично-правовых образований.

15. В 2007 году Решением Самарской Губернской Думы и постановлением Правительства Самарской области объекты коммунальной инфраструктуры были переданы в собственность сельских поселений. Есть ли на сегодняшний день возможность внесения изменений в данное Решение Самарской Губернской Думы с целью передачи данного имущества в собственность муниципального района для подготовки и заключения единого концессионного соглашения на все объекты ЖКХ, расположенные на территории района.

Исходя из закрепленного в статье 1 Федерального закона от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» принципа разделения государственной власти на законодательную, исполнительную и судебную в целях обеспечения сбалансированности полномочий и исключения сосредоточения всех полномочий или большей их части в ведении одного органа государственной власти либо должностного лица, принятие рассматриваемого решения и внесение в него изменений находятся в компетенции Самарской Губернской Думы.

16. Каким образом Правительство Самарской области, как сторона по концессионному договору контролирует исполнение условий концессионного соглашения и какую ответственность при этом несет.

В соответствии с ч.4 ст. 40 Закона субъект Российской Федерации, участвующий в концессионном соглашении несет определенные Законом обязанности. Контролирует исполнение условий концессионного соглашения концедент.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2021 № 74 «О совершенствовании порядка мониторинга заключения и реализации заключенных концессионных соглашений и об обеспечении оценки условных и безусловных обязательств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, возникающих

при реализации концессионных соглашений» утверждены новые Правила мониторинга концессионных соглашений (далее – Правила мониторинга КС).

В соответствии с п.5 Правил мониторинга КС полнота, достоверность и своевременность внесения сведений о концессионных соглашениях в государственную автоматизированную систему «Управление» (далее – автоматизированная система) обеспечиваются концедентами.

В соответствии с п.3 Правил мониторинга КС мониторинг проводится Министерством экономического развития Российской Федерации посредством сбора, анализа, обобщения, систематизации и учета в информационной системе сведений о планируемых к заключению, реализуемых и реализованных на территории Российской Федерации концессионных соглашениях.

Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 19.12.2019 № 816 «Об организации работы в Минэкономразвития России по расчету показателя «Уровень развития сферы государственно-частного партнерства в субъекте Российской Федерации за 2020 год и последующие годы» утверждена Методика расчета показателя «Уровень развития государственно-частного партнерства в субъекте Российской Федерации» за 2020 год и последующие годы (далее – показатель). При расчете показателя используется информация, содержащаяся в информационной системе, созданной в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2009 № 1088 «О государственной информационной системе».

В связи с вышеизложенным сообщаем, что министерство осуществляет контроль за внесенными данными концедентами в информационную систему.

17. Что делать и на каких правах муниципалитет может передать имущество в ресурсоснабжающую организацию для создания условий оказания жилищно-коммунальных услуг при отсутствии концессионера.

Письмами ФАС от 30.10.2020 № СП/95078/20 «О направлении разъяснений» и от 08.12.2020 № ВК/107468/20 «О рассмотрении обращения» подтверждена возможность заключения договора аренды в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, отдельных объектов таких систем, указанных в части 3 статьи 28.1 Закона о теплоснабжении или части 3

статьи 41.1 Закона о водоснабжении и водоотведении, с лицом, обладающим правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

18. Каким НПА или Порядком предусмотрено возмещение налога на имущество концессионеру в Самарской области.

Возможность возмещения налога на имущество концессионеру в Самарской области прорабатывается заинтересованными органами исполнительной власти.

19. Какие перспективы у работающих в коммунальном секторе муниципальных унитарных и казенных предприятий и возможно ли создание новых МУПов и МКД.

Правовое положение, в том числе процедура создания муниципальных унитарных и казенных предприятий, регламентированы Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

Согласно положениям Федерального закона от 27.12.2019 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» и Федеральный закон «О защите конкуренции» государственные и муниципальные унитарные предприятия, которые созданы до дня вступления в силу Закона и осуществляют деятельность на товарных рынках в Российской Федерации, находящихся в условиях конкуренции, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», подлежат ликвидации или реорганизации по решению учредителя до 01.01.2025.

Исходя из буквального толкования положений вышеуказанного нормативного правового акта, не допускается создание, в том числе путем реорганизации, унитарных предприятий или изменение видов их деятельности за исключением осуществления унитарным предприятием деятельности в сферах естественных монополий.

Следует отметить, что Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предусматривает право *органов местного самоуправления направить запрос в антимонопольный орган* о выдаче заключения о соответствии создания унитарного предприятия либо изменения видов его деятельности антимонопольному законодательству.

21. Проблема отсутствия лиц, выступающих с инициативой заключения концессионного соглашения, в соответствии со ст.37 Закона. Проблема в небольшом количестве конкурсных процедур (прецедентов, успешных практик), проводимых органами местного самоуправления на право заключения концессионных соглашений на объекты коммунальной инфраструктуры на территории Самарской области.

Законом предусмотрено не только представление частной концессионной инициативы, но и проведение органом местного самоуправления открытого конкурса на право заключения концессионного соглашения.

22. Отсутствие возможности рассчитать начальную и максимальную цену контрактов.

Законом не предусмотрено установление в конкурсной документации на право заключения концессионного соглашения начальной и максимальной цены контракта.

23. Проблемы при расчетах финансовой модели в связи с отсутствием обученных специалистов, в том числе при расчетах объема инвестиций в создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения.

Министерством письмом от 11.12.2020 № 7-16/592 направлялся шаблон финансовой модели и сообщалось о готовности оказать информационно-консультационную и методологическую помощь. Ответственное лицо от министерства консультант управления проектов государственно-частного партнерства Мастеркина Анастасия Сергеевна - контактный телефон 3320187, адрес электронной почты MasterkinaAS@economy.samregion.ru. Предельный размер расходов на создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения, которые предполагается осуществлять в течение всего срока действия концессионного соглашения концессионером без учета расходов, источником

финансирования которых является плата за подключение (технологическое присоединение) определяется концедентом самостоятельно на основании технического задания и с учетом износа передаваемого имущества.

24. Необходимость актуализации схем теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения.

Актуализация схем теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения является обязанностью органа местного самоуправления.

Наличие схем водоснабжения и водоотведения дает ряд очевидных преимуществ таких как:

- увидеть и комплексно оценить имеющуюся ситуацию в сфере водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения;
- оценить размер средств необходимых для решения проблем данной сферы;
- оценить размер средств необходимых развития системы в перспективе;
- дает возможность разработки инвестиционных программ на основании схем водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения.

25. Возможность передачи имущества по концессионному соглашению муниципальному унитарному предприятию? Может ли МУП участвовать в конкурсе на право заключения концессионного соглашения и в последствие, в случае выигрыша в конкурсе, быть концессионером?

Такая возможность отсутствует. В соответствии с Законом возможность участия унитарных предприятий в концессионных соглашениях определена только на стороне концедента в случае, если объектом концессионного соглашения является имущество, принадлежащее унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения.

26. Можно ли до оформления концессионных соглашений передать в МУП имущество на праве хозяйственного ведения?

Возможность закрепления объектов ЖКХ на праве хозяйственного ведения за унитарными предприятиями подтверждена судебной практикой, которая указывает, что действующее законодательство в настоящее время не содержит положений, запрещающих передачу и закрепление имущества на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными и муниципальными

предприятиями и учреждениями (определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 31.07.2017 № 303-КГ17-4054, от 09.10.2017 № 308-КГ17-8292).

Обращаем особое внимание на то, что в случае признания унитарного предприятия банкротом кредиторы имеют право обратить взыскание на имущество предприятия.

27. За счет чьих средств производится реконструкция (ремонт) объекта концессионного соглашения и как это учитывается?

Создание (реконструкция) объекта концессионного соглашения осуществляется за счет средств концессионера, собственных и привлеченных (ст. 3, 5 Закона). Законом также предусмотрена возможность финансирования концедентом части расходов на создание (реконструкцию) концессионером объекта соглашения путем внесения установленной концессионным соглашением платы концедента.

28. Проблемы с оформлением банковской гарантии в качестве обеспечения концессионного соглашения - пути их решения? Какой должна быть предоставленная победителем конкурса банковская гарантия по концессионному соглашению? Как она формируется и существует ли типовая ее форма?

Согласно ч. 4 ст. 42 Закона по концессионному соглашению, объектом которого являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем, банковская гарантия должна быть непередаваемой и соответствовать утвержденным Правительством Российской Федерации требованиям к таким гарантиям, в том числе к определению величины такой гарантии (указанная величина подлежит обязательному отражению в концессионном соглашении в виде процентного значения от суммы обязательств концессионера по его расходам на создание и (или) реконструкцию (модернизацию) объекта концессионного соглашения).

Требования к банковской гарантии, предоставляемой в случае, если объектом концессионного соглашения являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения,

отдельные объекты таких систем, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 19.12.2013 № 1188.

Правом на предоставление такой банковской гарантии обладают банки, соответствующие требованиям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.06.2009 № 495.

29. Процедура передачи объектов ЖКХ по концессии растягивается на период около года. На каком основании передать на этот срок имущество новой эксплуатирующей организации, как действовать в вопросе тарифного регулирования?

Имущество, подлежащее передаче в концессию, до такой передачи может быть закреплено за унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения

30. Как правильно исключить имущество (пришедшего в негодность) из перечня концессионного соглашения?

В соответствии с Закона для изменения условий концессионного соглашения, объектом которого являются централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, отдельные объекты таких систем, в том числе условий, изменяемых по соглашению сторон на основании решений органов государственной власти или органа местного самоуправления, определенных на основании решения о заключении концессионного соглашения, конкурсной документации и конкурсного предложения концессионера по критериям конкурса, необходимо согласие антимонопольного органа, полученное в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации.

Исключение имущества возможно по факту заключения дополнительного соглашения к концессионному соглашению. При этом должно быть получено согласие антимонопольного органа на внесение изменений в концессионное соглашение и обеспечено подписание дополнительного соглашения, объектом которого являются объекты теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения.

31. Порядок возмещения затрат по концессионным соглашениям?

Все затраты, понесенные концессионером подлежат возмещению в рамках получения выручки от регулируемых видов деятельности. Таким образом, затраты

которые запланированы и осуществляются концессионером возмещаются через выручку получаемую в рамках регулируемого (ых) вида (ов) деятельности.

32. На какой срок можно заключать концессионные соглашения?

Требования к сроку, на который заключается концессионное соглашение, установлены ст. 6 Закона, согласно которой срок действия концессионного соглашения устанавливается концессионным соглашением с учетом срока создания и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения, объема инвестиций в создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения, срока окупаемости таких инвестиций, срока получения концессионером объема валовой выручки, определенных концессионным соглашением, срока исполнения других обязательств концессионера и (или) концедента по концессионному соглашению.

33. Может ли индивидуальный предприниматель быть концессионером по концессионному соглашению?

Да, может. Согласно ст. 2 Закона концессионером может выступать индивидуальный предприниматель, российское или иностранное юридическое лицо либо действующие без образования юридического лица по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) два и более указанных юридических лица.

34. Объектом концессионного соглашения являются системы холодного водоснабжения. Как внести изменения в концессионное соглашение, если в собственность оформлены объекты после заключения соглашения?

Основания, по которым могут быть изменены существенные условия концессионного соглашения, установлены постановлением Правительства РФ от 24.04.2014 № 368. При этом изменение существенных условий концессионного соглашения, концедентом в котором является муниципальное образование, осуществляется по согласованию с антимонопольным органом.

Обозначенная ситуация к числу указанных оснований не относится.

Вместе с тем, ст. 51 Закона предусмотрена возможность передачи концедентом концессионеру без проведения торгов путем изменения условий действующего концессионного соглашения прав владения и (или) пользования бесхозными объектами ЖКХ, являющимися частью относящихся к объекту

концессионного соглашения систем теплоснабжения, систем водоснабжения и (или) водоотведения (технологически и функционально связанными с соответствующими объектами), выявленными в течение срока реализации концессионного соглашения и приобретаемыми в собственность концедента в порядке, предусмотренном Гражданским Кодексом Российской Федерации. При этом оценка стоимости таких объектов в совокупности не должна превышать десяти процентов от определенной по данным бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату от даты заключения концессионного соглашения балансовой стоимости объекта концессионного соглашения, а передача указанных объектов не должна приводить к недопущению, ограничению, устранению конкуренции.

В иных случаях, исходя из условий действующего законодательства, полагаем, что передача дополнительных зарегистрированных объектов предполагается путем заключения нового концессионного соглашения (по конкурсу или инициативе концессионера).

35. Действия концедента в случае, если оформленный земельный участок передается по договору аренды, а концессионер отказывается от заключения этого договора?

В соответствии с п.5 ч.1 ст.10 Закона порядок предоставления концессионеру земельных участков, предназначенных для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, и срок заключения с концессионером договоров аренды (субаренды) этих земельных участков (в случае, если заключение договоров аренды (субаренды) земельных участков необходимо для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением), размер арендной платы (ставки арендной платы) за пользование земельным участком или земельными участками в течение срока действия концессионного соглашения либо формула расчета размера арендной платы (ставки арендной платы) за пользование земельным участком или земельными участками исходя из обязательных платежей, установленных законодательством Российской Федерации и связанных с правом владения и пользования концедента земельным участком, в течение срока действия концессионного соглашения, является существенным условием концессионного соглашения. Соответственно, подписывая концессионное

соглашение концессионер соглашался с условиями, указанными в концессионном соглашении.

Данное обстоятельство может повлечь невозможность исполнения концессионером своих обязательств по концессионному соглашению (в части создания, реконструкции, модернизации объекта соглашения) и, как следствие, возможность расторжения по инициативе концедента (на основании решения суда) концессионного соглашения вследствие неисполнения концессионером обязательств, а также взыскания концедентом возникших вследствие этого убытков, неустойки.

36. Порядок определения концессионной платы. Возможно ли заключение концессионного соглашения без концессионной платы?

Положения о концессионной плате закреплены ст.ст. 7, 41 Закона. Заключение концессионного соглашения в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем, возможно без взимания концессионной платы.

37. При разработке форм и определении периодичности предоставляемой концессионером отчетности в целях осуществления контроля за исполнением концессионного соглашения возникли вопросы о ее составе (техническая, финансовая и т.д.) и периодичности ее предоставления. Кем разрабатывается форма акта о результатах контроля и какую информацию должен содержать акт, существует ли типовая отчетность, которую можно использовать в работе?

Действующее законодательство не регламентирует формат отчетности в части деятельности концессионера. Форма акта о результатах контроля разрабатывается концедентом самостоятельно.

Концедент осуществляет контроль за соблюдением концессионером условий концессионного соглашения, в том числе за исполнением обязательств по соблюдению сроков создания и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения, осуществлению инвестиций в его создание и (или) реконструкцию, обеспечению соответствия технико-экономических показателей объекта концессионного соглашения установленным концессионным соглашением технико-

экономическим показателям, осуществлению деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, использованию (эксплуатации) объекта концессионного соглашения в соответствии с целями, установленными концессионным соглашением. Акт о результатах контроля подлежит размещению концедентом в течение пяти рабочих дней с даты составления данного акта на официальном сайте концедента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» или в случае отсутствия у муниципального образования официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте субъекта Российской Федерации, в границах которого расположено такое муниципальное образование, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Доступ к указанному акту обеспечивается в течение срока действия концессионного соглашения и после дня окончания его срока действия в течение трех лет.

Акт о результатах контроля должен содержать достоверную информацию о соблюдении концессионером условий концессионного соглашения, в том числе об исполнении обязательств по соблюдению сроков создания и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения, осуществлении инвестиций в его создание и (или) реконструкцию, обеспечении соответствия технико-экономических показателей объекта концессионного соглашения установленным концессионным соглашением технико-экономическим показателям, осуществлению деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, использованию (эксплуатации) объекта концессионного соглашения в соответствии с целями, установленными концессионным соглашением.

38. Каким образом проходит техническое обследование объектов? Кто его проводит? Органы местного самоуправления не компетентны в этих вопросах.

Согласно ст. 28.1 Федерального закона «О теплоснабжении» объекты теплоснабжения, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и права владения и (или) пользования которыми передаются по договору аренды или концессионному соглашению, подлежат техническому обследованию в соответствии с требованиями, установленными данным Федеральным законом.

Результаты технического обследования объектов теплоснабжения указываются в составе конкурсной документации. Требования к проведению технического обследования объектов теплоснабжения устанавливаются методикой комплексного определения показателей технико-экономического состояния систем теплоснабжения. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 21.08.2015 № 606/пр такая методика утверждена. Техническое обследование объектов теплоснабжения проводится организациями, осуществляющими регулируемые виды деятельности в сфере теплоснабжения, самостоятельно либо с привлечением специализированных организаций.

Схожие положения установлены и в Федеральном законе «О водоснабжении и водоотведении» (ст. 41.1, 37 и др.). Требования к проведению технического обследования централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 05.08.2014 № 437/пр.

39. Нужно ли размещать в составе документов конкурсную документацию на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) или достаточно проекта соглашения с приложениями?

В соответствии с ч. 4 ст. 23 Закона в случае проведения открытого конкурса концедент размещает конкурсную документацию на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в срок, предусмотренный ч. 1 ст. 26 Закона, одновременно с размещением сообщения о проведении открытого конкурса. Конкурсная документация, размещенная на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», должна быть доступна для ознакомления без взимания платы. Со дня опубликования в определенном концедентом официальном издании и размещения на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сообщения о проведении открытого конкурса концедент, конкурсная комиссия обязаны на основании поданного в письменной форме заявления любого заинтересованного лица предоставлять такому лицу конкурсную документацию в порядке и в сроки, указанные в сообщении о проведении открытого конкурса. В случае проведения закрытого конкурса концедент, конкурсная комиссия обязаны предоставлять

конкурсную документацию лицам, которым направлено приглашение принять участие в закрытом конкурсе, в порядке и в сроки, которые установлены конкурсной документацией. При этом конкурсная документация предоставляется в письменной форме после внесения платы за ее предоставление, если такая плата установлена и указание об этом содержится в сообщении о проведении конкурса.

40. Кем утверждается инвестиционная программа и в какие сроки предприятие должно ее разработать и утвердить?

Инвестиционные программы в сфере теплоснабжения утверждаются в соответствии с постановлением Правительства РФ от 05.05.2014 № 410 «О порядке согласования и утверждения инвестиционных программ организаций, осуществляющих регулируемые виды деятельности в сфере теплоснабжения, а также требований к составу и содержанию таких программ (за исключением таких программ, утверждаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике)».

Инвестиционные программы в сфере водоснабжения, водоотведения - в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 № 641 «Об инвестиционных и производственных программах организаций, осуществляющих деятельность в сфере водоснабжения и водоотведения».

41. Обеспечение исполнения обязательств по соглашению в процентах от суммы ежегодных расходов на реконструкцию (модернизацию) объекта соглашения? Размер процента закреплён каким-то нормативным актом? Обеспечение исполнения обязательств по соглашению – это обязанность концессионера или на усмотрение Концедента?

По концессионному соглашению, объектом которого являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем, банковская гарантия должна быть непередаваемой и соответствовать утвержденным Правительством Российской Федерации требованиям к таким гарантиям (постановление Правительства Российской Федерации от 15.06.2009 № 495). Указанная величина подлежит обязательному отражению в концессионном соглашении в виде процентного значения от суммы обязательств концессионера по

его расходам на создание и (или) реконструкцию (модернизацию) объекта концессионного соглашения).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.12.2013 № 1188 «Об утверждении требований к банковской гарантии, предоставляемой в случае, если объектом концессионного соглашения являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем» определены пункты, которые должна содержать банковская гарантия, одним из которых являются обязательства концессионера, надлежащее исполнение которых обеспечивается банковской гарантией (в соответствии с решением о заключении концессионного соглашения, конкурсной документацией, конкурсным предложением концессионера и предложением о заключении концессионного соглашения), в том числе сумма, подлежащая выплате в каждом году обеспечения исполнения обязательств (если иное не определено концедентом) (рассчитанная в виде процентного значения от предельного размера расходов на создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения, указанного в пункте 3 части 1 статьи 42 Закона, рассчитанного в виде отношения указанного в проекте концессионного соглашения предельного размера расходов на создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения на весь срок действия концессионного соглашения и количества календарных месяцев срока действия концессионного соглашения, умноженного на количество месяцев действия указанного концессионного соглашения в календарном году (календарных годах), на который предоставляется гарантия. Размер и условия банковской гарантии определяются концедентом в концессионном соглашении с учетом особенностей и существенных условий такого соглашения, установленных на основании статей 10 и 42 Закона).

Стоимость банковской гарантии определяется процентом от суммы, подлежащей выплате в каждом году обеспечения исполнения обязательств. Указанный процент индивидуален для юридических лиц в соответствии с условиями банковских договоров по предоставлению банковской гарантии.

Требований к величине банковской гарантии действующим законодательством не закреплены. Размеры банковской гарантии определяются конкурсной документацией.

42. Концессионные соглашения как форма государственно-частного партнерства. Практика применения. Существенные условия концессионных соглашений. Что важно учитывать при формулировании условий долгосрочных обязательств сторон?

Существенные условия концессионных соглашений установлены ст.ст. 10, 42 Закона.

При формулировании условий долгосрочных обязательств сторон необходимо обеспечить эффективное использование имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на условиях концессионных соглашений и повышение качества товаров, работ, услуг, предоставляемых потребителям.

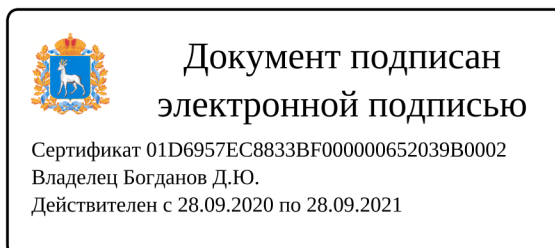
43. Является ли обязательной передача объектов ЖКХ по концессионным соглашениям? Если после объявления конкурса на заключение концессионного соглашения не поступило ни одной заявки, с какой периодичностью объявлять новый конкурс и до сколько раз можно?

Передача прав владения и пользования на объекты ЖКХ, находящихся в государственной или муниципальной собственности, согласно действующему законодательству возможна в рамках договорных правоотношений на основании заключения договоров аренды или концессионных соглашений (ФЗ «О теплоснабжении», ФЗ «О водоснабжении и водоотведении») либо в рамках закрепления за унитарным предприятием соответствующего имущества на праве хозяйственного ведения или оперативного управления (Гражданский Кодекс Российской Федерации, Федеральный Закон «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях») на период до заключения указанных договоров.

Законодательных требований относительно периодичности и количества возможностей объявления нового конкурса не установлено.

В связи с вышеизложенным, сообщаем, что позиция, изложенная в данном письме, является мнением министерства и не может быть использована в качестве акта официального толкования положений действующего законодательства.

Министр



Д.Ю.Богданов

Майоров 3320187