



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЛУЖБА  
ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ ПО  
КОНКУРЕНТНОЙ ПОЛИТИКЕ И ТАРИФАМ**

# **О передаче прав пользования объектами коммунального хозяйства в аренду или по концессионному соглашению в рамках тарифного регулирования особенности формирования долгосрочных параметров регулирования**

Заместитель руководителя Государственной  
службы по конкурентной политике и тарифам  
Татьяна Александровна Копеева

## Договор аренды

Договор аренды является возмездным, так как предполагает предоставление имущества во временное владение и (или) пользование за плату.

## Договор хозяйственного ведения

Дает право владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом собственника

## Концессионное соглашение в сфере ЖКХ

Дает возможность частным инвесторам (Концессионер) эксплуатировать объект и извлекать из этого прибыль, но при этом **Концессионер обязуется выплачивать государству (Концеденту) концессионную плату, инвестировать средства в развитие концессионных объектов**

# Особенности передачи прав владения и (или) пользования объектами ТС, ВС и ВО находящихся в государственной или муниципальной собственности (далее – Объекты)

## Передача прав с проведением конкурса

### Договор аренды

- ✓ если срок между датой ввода в эксплуатацию Объектов и датой опубликования извещения о проведении конкурса не превышает 5 лет

### Концессионное соглашение

- ✓ если срок между датой ввода в эксплуатацию хотя бы одного из Объектов и датой опубликования извещения о проведении конкурса превышает 5 лет
- ✓ либо дата ввода в эксплуатацию хотя бы одного ОБЪЕКТА не может быть определена

## Передача прав муниципальному унитарному предприятию без проведения конкурса

### Договор хозяйственного ведения

**Объекты подлежат техническому обследованию в соответствии с требованиями, установленными 115-ФЗ. Результаты указываются в конкурсной документации**

# Преимущества концессионных соглашений

- **Гарантированный источник инвестиций в тарифе**
- **Объективные основания для превышения индекса изменения размера платы граждан за коммунальные услуги**
- **Имущество остается в муниципальной собственности**
- **Переход к концессионным соглашениям в жилищно-коммунальной сфере позволяет, с одной стороны, в максимальной степени защитить вложения инвесторов, с другой – сохранить в государственной (муниципальной) собственности системы жизнеобеспечения**

# Основные проблемы при заключении концессионных соглашений

1. **Отсутствие государственной регистрации недвижимого имущества, в том числе земельных участков.** Проблемы с оформлением бесхозяйного имущества
2. **Отсутствие актуальной информации в схемах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения**
3. **Задолженность унитарных предприятий** перед поставщиками энергетических ресурсов
4. **Недостаточное обоснование тарифов на коммунальные ресурсы**
5. **Системы и (или) объекты передаваемые в концессию подлежат обязательному техническому обследованию.** Результаты технического обследования указываются в конкурсной документации

# Этапы передачи имущества в Концессию

## 1 ЭТАП

**Утверждение** уполномоченным органом местного самоуправления **перечня объектов**, в отношении которых планируется заключение концессионных соглашений.

Указанный перечень утверждается  
каждый год до 1 февраля текущего календарного года,  
после чего подлежит размещению на официальном сайте.  
Объекты должны находиться в собственности Концедента

# Этапы передачи имущества в концессию

## 2 ЭТАП

**Актуализация схем  
теплоснабжения,  
водоснабжения и водоотведения,  
на основании которых формируется  
решение Концедента**

# Этапы передачи имущества в концессию

## 3 ЭТАП

1) **Проведение аудита** финансово-хозяйственной деятельности муниципальных предприятий, передача имущества которое планируется передаваться в концессию, на предмет наличия признаков банкротства

2) **Проведение технического обследования** объектов, вошедших в перечень, утвержденный органом местного самоуправления

# Этапы передачи имущества в концессию

## 4 ЭТАП

Получение от регулирующего органа  
(Государственная служба по конкурентной политике и тарифам)  
**значений долгосрочных параметров**  
регулирования деятельности Концессионера

# Этапы передачи имущества в концессию

## 4 ЭТАП

1. Принятие решения о заключении КС;
2. проведение конкурса на заключение КС (путем проведения конкурса, либо без проведения конкурса);
3. Заключение концессионного соглашения с победителем конкурса либо заключение концессионного соглашения без проведения конкурса



До момента согласования проекта концессионного соглашения ОМСУ готовят и направляют в исполнительные органы, обращение собрания депутатов по вопросу превышения индекса платы граждан (если таковое имеется) с целью возможности включения в условия концессионного соглашения долгосрочных параметров, которые приведут к указанному превышению

# **Этапы передачи имущества в концессию**

## **6 ЭТАП**

**Передача имущества Концессионеру  
по актам приема-передачи, гос.  
регистрация прав концессионера как  
обременения права собственности  
Концедента**

**Заключение договора  
аренды земельного участка**

# Основные моменты Концессии

Концессионер по концессионному соглашению обязуется за свой счет создать и (или) реконструировать определенное этим соглашением имущество (недвижимое имущество или движимое имущество), технологически связанные между собой и предназначенные для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением

Объем и источники инвестиций, привлекаемых для создания и (или) реконструкции этих объектов, устанавливаются в соответствии с инвестиционными программами концессионера, утвержденными в порядке, установленном законодательством Российской Федерации в сфере регулирования цен (тарифов)

В случае передачи объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения, либо отдельные объекты таких систем по концессионному соглашению,  
Концедентом по которому выступает - муниципальное образование **третьей стороной** в обязательном порядке является **Минстрой Чувашии**

(статья 39 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»)

**Минстрой Чувашии - ответственный (уполномоченный) орган** по координации деятельности органов исполнительной власти Чувашской Республики и их взаимодействию с органами местного самоуправления в Чувашской Республике при заключении концессионных соглашений в отношении объектов теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения

**Порядок взаимодействия** органов исполнительной власти Чувашской Республики с органами местного самоуправления Чувашской Республики при заключении концессионных соглашений утвержден **постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 30.06.2017 № 262**

# «ДОРОЖНАЯ КАРТА» В РАМКАХ ПРОВЕДЕНИЯ КОНКУРСА

- 1) **Утверждение** в Минстрое Чувашии показателей энергосбережения и энергетической эффективности
- 2) **Обращение** в Госслужбу за согласованием значений долгосрочных параметров регулирования тарифов, (представление сведений о ценах, значениях и параметрах, используемых для расчета дисконтированной выручки участника конкурса, а также метода регулирования тарифов включаемых в конкурсную документацию)
- 3) **Этапы подготовки КД и ее согласование:**
  - ✓ ОМС направляет КД в Минстрой Чувашии
  - ✓ Минстрой Чувашии направляет на согласование КД в Госслужбу по тарифам и Минэкономразвития Чувашии (срок рассмотрения 10 раб. дней)
  - ✓ После поступления заключений конкурсная документация направляется в Минфин Чувашии для согласования в части объема финансирования расходов по концессионному соглашению за счет средств республиканского бюджета Чувашской Республики и (или) предоставления государственной гарантии Чувашской Республики
  - ✓ По результатам рассмотрения выносится решение о согласовании КД или о ее доработке

## 4) Проведение конкурса

### Договор аренды

Между ОМС и победителем конкурса подписывается договор аренды и проводится государственная регистрация права

### Концессионное соглашение

- Между ОМС и победителем конкурса подписывается КС и направляется в Минстрой Чувашии
- Минстрой Чувашии направляет КС в Госслужбу по тарифам, Минфин и Минэкономразвития Чувашии
- В случае выявления несоответствия КС представленным ранее проектам решения и конкурсной документации Минстрой возвращает КС муниципальному образованию
- В случае отсутствия замечаний КС подписывается третьей стороной и проводится государственная регистрация права
- **Общий срок согласования КС составляет 9 рабочих дней**

## К долгосрочным параметрам регулирования тарифов относятся:

- базовый уровень операционных расходов;
- индекс эффективности операционных расходов;
- показатели энергосбережения и энергетической эффективности (уровень потерь воды, удельный расход электрической энергии)

### Применение тарифов:

- ❖ В отношении **организации-правопреемника**, которая в полном объеме приобрела права и обязанности регулируемой организации, ранее осуществлявшей регулируемые виды деятельности в сфере водоснабжения и (или) водоотведения, **применяются тарифы, установленные для указанной организации-предшественника, до утверждения для организации-правопреемника тарифов в установленном порядке**
- ❖ В случае **досрочного прекращения деятельности гарантирующей организацией**, в том числе ее отказа от осуществления деятельности, **в отношении организации, получившей статус гарантирующей организации до утверждения в установленном порядке тарифов, применяются тарифы, установленные для гарантирующей организации, досрочно прекратившей деятельность (в течение 60 календарных дней со дня наделения новой организации статусом гарантирующей организации)**
- ❖ Применение тарифов, **не установленных** в соответствии с законодательством РФ, влечет наложение административного штрафа.

## **Порядок согласования органом регулирования метода регулирования тарифов и значений долгосрочных параметров регулирования тарифов, включаемых в конкурсную документацию**

Одна из сторон, по концессионному соглашению обязуется **за свой счет создать и (или) реконструировать** определенное этим соглашением имущество (недвижимое имущество или недвижимое имущество и движимое имущество), технологически связанные между собой и предназначенные для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением

### **К заявлению о подготовке конкурсной документации прикладываются:**

- ✓ копии правоустанавливающих документов на Объекты, в отношении которых проводится конкурс;
- ✓ перечень мероприятий на создание и (или) реконструкцию объектов концессионного соглашения с указанием источников финансирования;
- ✓ статистическая отчетность за три предшествующих года (в сфере водоснабжения и водоотведения формы № 1-водопровод, № 1 – канализация, 2-ТП (водхоз0з), в сфере теплоснабжения – 1 –ТЭП);
- ✓ схема водоснабжения и водоотведения либо программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования при отсутствии статистической отчетности в сфере водоснабжения и водоотведения;
- ✓ документы, подтверждающие расходы на обслуживание объектов, по которым проводится конкурс (копии счетов-фактур и актов выполненных ремонтных работ; расчетные ведомости энергопотребления; копии документов, подтверждающих иные расходы, связанные с обслуживанием объектов за предшествующий год

**Срок предоставления ОМС недостающих сведений (информации)**

**3 рабочих дня**

**Ответ на заявление о подготовке конкурсной документации органа регулирования**

**в течении 15 рабочих дней**

# Порядок согласования значений долгосрочных параметров и метода регулирования тарифов, содержащихся в предложении о заключении концессионного соглашения с лицом, выступающим с инициативой его заключения

Порядок согласования органом регулирования значений долгосрочных параметров регулирования (ДПР) и метода регулирования тарифов, содержащихся в предложении о заключении концессионного соглашения в отношении объектов теплоснабжения, представленном лицом, выступающим с инициативой заключения концессионного соглашения (инициатор), определен:

в сфере теплоснабжения – разделом IX(1) Правил регулирования тарифов в сфере теплоснабжения, утв. постановлением Правительства РФ от 22.10.2012 №1075;

в сфере водоснабжения и водоотведения – разделом VII(1) Правил регулирования тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения, утв. постановлением Правительства РФ от 13.05.2013 №406

Инициатор (ООО «....»)

Предложение о заключении концессионного соглашения  
+  
проект концессионного соглашения, соответствующий требованиям Федерального закона от 21.07.2005 №115-ФЗ «О концессионных соглашениях» и постановления Правительства РФ от 05.12.2006 №748  
+  
документы, материалы и сведения, предоставленные по запросу инициатора согласно ч.2 ст. 52 Федерального закона от 21.07.2005 №115-ФЗ «О концессионных соглашениях» - если такая информация запрашивалась инициатором (исключение – сведения, предоставленные органом регулирования)

Срок ответа на запрос инициатора – 30 к.дней

Орган, уполномоченный Правительством РФ, субъектом РФ либо муниципальным образованием на рассмотрение предложения о заключении концессионного соглашения

Заявление  
+  
документы, материалы и сведения, предоставленные инициатором

Орган регулирования  
(Госслужба по конкурентной политике и тарифам Чувашской Республики)

Срок для ответа - не позднее чем через 10 календарных дней со дня поступления заявления

# Рассмотрение органом регулирования (Госслужба Чувашии по тарифам) заявления уполномоченного органа (Минстрой Чувашии) в случае наличия предложения о заключении КС

## Заявление возвращается без рассмотрения:

- 1) не приложены предложение инициатора о заключении концессионного соглашения и проект концессионного соглашения;
- 2) в проекте концессионного соглашения нет информации о значениях долгосрочных параметров, методе регулирования тарифов, предельном размере расходов концессионера на создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения, которые предполагается осуществлять в течение всего срока действия концессионного соглашения;
- 3) отсутствуют данные о составе передаваемого имущества, дате начала и сроке действия концессионного соглашения, об объеме расходов, финансируемых за счет средств Концедента, на выполнение мероприятий на каждый год срока действия концессии (при наличии позиции уполномоченного органа-об объеме указанных расходов, предлагаемом уполномоченным органом), а так же данных о размере концессионной платы (при наличии позиции уполномоченного органа о размере концессионной платы, предлагаемой уполномоченным органом).

## Запрос недостающих сведений

### В заявлении отсутствует:

- 1) наименование и реквизиты организации (организаций), осуществлявшей эксплуатацию имущества, передаваемого Концедентом Концессионеру по концессионному соглашению (если организация осуществляла эксплуатацию этого имущества в какой-либо период в течение 3 последних лет);
- 2) информация о том, что документы, материалы и сведения, предусмотренные ч.2 ст.52 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», по запросу инициатора не предоставлялись, за исключением документов и материалов, предоставление которых отнесено к компетенции органа регулирования (в случае если указанные документы, материалы и сведения инициатором не запрашивались).

### К заявлению не представлены:

документы, материалы и сведения, предоставленные по запросу инициатора в соответствии с ч.2 ст.52 Федерального закона от 21.07.2005 №115-ФЗ «О концессионных соглашениях» если такие документы (правоустанавливающие документы, счета фактуры на энергоресурсы, обоснование объемов полезного отпуска т/эн. и объемов поднятой воды, утвержденные потери и т.д.) материалы и сведения инициатором запрашивались.

## Срок возврата запроса документов органом регулирования:

Возврат уполномоченному органу **в течение 3 рабочих дней** со дня поступления с указанием недостающей информации и одновременным уведомлением об этом инициатора

Запрос у уполномоченного органа недостающих сведений **не позднее чем через 3 рабочих дня со дня поступления заявления.** Недостающие сведения должны быть представлены уполномоченным органом в течение 3 календарных дней.

# Согласование значений долгосрочных параметров и метода регулирования тарифов

## Согласование значений долгосрочных параметров и метода регулирования тарифов

## Отказ в согласовании значений долгосрочных параметров регулирования и метод регулирования тарифов

### 1. Документы и материалы в соответствии с ч.2 ст. 52 Федерального закона от 21.07.2005 №115-ФЗ

#### запрашивались инициатором:

- если рост необходимой валовой выручки (далее – НВВ) концессионера от осуществления им регулируемых видов деятельности, рассчитанной на каждый год планируемого срока действия концессионного соглашения, не превышает предельный (максимальный) рост НВВ концессионера, указанный в документах и материалах, предоставленных инициатору по предварительному запросу

### 2. Документы и материалы в соответствии с ч.2 ст. 52 Федерального закона от 21.07.2005 №115-ФЗ инициатором не запрашивались:

- если рост НВВ концессионера от осуществления регулируемых видов деятельности, на каждый год планируемого срока действия концессионного соглашения, указанной в проекте, не превышает предельного (максимального) роста НВВ, определенного органом регулирования

### 3. При наличии позиции уполномоченного органа по условиям, предусмотренным пп. "б" и "г" - "е" п. 96(3) Порядка №1075, пп. "б" и "г" - "е" п. 67(3) Порядка №406

- если рост НВВ концессионера также рассчитанной органом регулирования на каждый год планируемого срока действия концессионного соглашения с учетом такой позиции, не превышает предельный (максимальный) рост НВВ концессионера, указанный в документах и материалах, предоставленных инициатору по запросу в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 №115-ФЗ, либо определенный органом регулирования (без учета позиции уполномоченного органа)

Если рост НВВ концессионера от осуществления им регулируемых видов деятельности, рассчитанной на каждый год планируемого срока действия концессионного соглашения, а при наличии позиции уполномоченного органа с учетом такой позиции, превышает предельный (максимальный) рост НВВ концессионера:

- либо указанный в документах и материалах, предоставленных инициатору в соответствии с ч.2 ст. 52 Федерального закона от 21.07.2005 №115-ФЗ;
- либо определенный органом регулирования без учета позиции уполномоченного органа.

### В этом случае ответ органа регулирования содержит:

1. Необходимый метод регулирования тарифов.
2. Предельные значения долгосрочных параметров регулирования.
3. Сведения о сроке действия таких предельных значений.

## Существенные условия для сфер теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ	ОШИБКИ
Значения ДПР	Регулятору не предоставляются расчеты финмодели в соответствии с планируемыми финансовыми вложениями (инвестициями), не производится перерасчет ОР с учетом безубыточности и изменения бюджетных вложений.
Предельный размер инвестиций в объекты КС	Значение должно включаться в КС в соответствии с конкурсной документацией участника, выигравшего конкурс.
Плановые значения показателей надежности, (качества), энергоэффективности и иных ТЭП	Должны соответствовать (или быть лучше) Заданию (а в части энергоэффективности – ДПР)
Порядок возмещения расходов Концессионера, не возмещенных к окончанию КС.	Обязательства не конкретизированы. Отсутствует порядок и методология расчета недополученных доходов.
Валовая выручка концессионера по годам	Не прописывается или не соответствует финансовой модели и утвержденным ДПР

## АКТУАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ГОССЛУЖБЕ

ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ: <https://tarif.cap.ru>



[https://t.me/tarif\\_chuv21](https://t.me/tarif_chuv21)



[https://vk.com/tarif\\_cap\\_ru](https://vk.com/tarif_cap_ru)



<https://ok.ru/group/565860391673>

Информационное письмо о передаче объектов по договору аренды или концессионному соглашению размещено на нашем сайте:

<https://tarif.cap.ru/action/activity/zkh/informacionnie-pisjma/2021-god/izmeneniya-v-sfere-koncessionnih-otnoshenij>