

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПИСЬМО

от 10 апреля 2015 г. N 10371-АЧ/04

Федеральным законом от 7 мая 2013 г. N 103-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О концессионных соглашениях и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 103-ФЗ) внесены изменения в законодательство о концессионных соглашениях, о теплоснабжении, водоснабжении и водоотведении, устанавливающие особенности заключения концессионных соглашений в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем (далее - объекты коммунальной инфраструктуры).

Основные изменения, внесенные Федеральным [законом](#) N 103-ФЗ, вступили в силу с 1 января 2014 года. Вместе с тем анализ концессионных соглашений, заключенных за период 2014 - 2015 годов, показал, что в большинстве случаев концессионные соглашения не соответствуют требованиям, установленным Федеральным [законом](#) от 21 июля 2005 г. N 115-ФЗ "О концессионных соглашениях" (далее - Закон о концессионных соглашениях), в том числе в части положений, внесенных Федеральным [законом](#) N 103-ФЗ.

В целях обеспечения заключения концессионных соглашений, соответствующих действующему законодательству и обеспечивающих баланс интересов сторон соглашения, Минстрой России обращает внимание на следующее.

1. Наиболее часто встречающимся нарушением является отсутствие в концессионных соглашениях необходимых существенных условий, предусмотренных [статьей 10](#) Закона о концессионных соглашениях. В соответствии с [частью 1 статьи 432](#) Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Таким образом, в случае отсутствия в концессионных соглашениях существенных условий, предусмотренных [Законом](#) о концессионных соглашениях, такие соглашения считаются незаключенными.

Считаем необходимым отметить, что Федеральным [законом](#) N 103-ФЗ перечень существенных условий, которые должны содержаться в концессионном соглашении, значительно расширен. К ним отнесены долгосрочные параметры регулирования деятельности концессионера, расходы концессионера на создание и (или) реконструкцию объектов соглашения, значения показателей надежности, качества, энергетической эффективности объектов, порядок возмещения расходов концессионера.

2. Федеральным [законом](#) N 103-ФЗ введено требование, согласно которому частный оператор не сможет получить в эксплуатацию объекты коммунальной инфраструктуры без принятия на себя обязательств по модернизации (созданию, реконструкции) имущества за счет привлеченных средств.

Обязательства концессионера по созданию и (или) реконструкции (модернизации) объекта концессионного соглашения, а также осуществления деятельности с его использованием должны быть указаны в концессионном соглашении.

Указанные обязательства необходимо отражать в виде основных мероприятий по созданию и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения, обеспечивающих достижение предусмотренных заданием целей и минимально допустимых плановых значений показателей деятельности концессионера, с описанием основных характеристик этих мероприятий. Причем обязательства определяются концедентом по результатам проведенного технического обследования передаваемых объектов, а также с учетом развития систем теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, предусмотренного схемами тепло-, водоснабжения и водоотведения.

В концессионном соглашении должны быть также определены сроки работ по строительству (реконструкции, модернизации), сроки ввода в эксплуатацию объектов, сроки осуществления

деятельности.

При этом целесообразно устанавливать сроки выполнения работ по строительству (реконструкции, модернизации) в первые годы срока действия концессионного соглашения (например, 3 - 7 гг. в зависимости от срока действия концессионного соглашения).

3. Концессионное соглашение должно содержать описание, в том числе технико-экономические показатели, объекта концессионного соглашения.

При описании объекта концессионного соглашения необходимо отражать следующие характеристики: тип системы коммунальной инфраструктуры, количество основных объектов (например, котельных, источников водоснабжения, трансформаторных подстанций, насосных станций, очистных сооружений и т.д.), общую протяженность сетей по их видам, сведения о потерях ресурсов на объектах имущества.

При описании технико-экономических показателей объектов, входящих в состав объекта концессионного соглашения, следует приводить следующие показатели - сведения о сроке эксплуатации, износе, балансовой стоимости, о проведенных мероприятиях по ремонту.

Кроме того, необходимо указать основные технические характеристики объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта концессионного соглашения, объектов оборудования, которыми оснащены объекты недвижимого имущества.

Аналогичным образом необходимо описывать объекты иного имущества, передаваемого концедентом концессионеру по концессионному соглашению.

4. Значения долгосрочных параметров регулирования деятельности концессионера должны быть согласованы с органами исполнительной власти или органами местного самоуправления, осуществляющими регулирование цен (тарифов) в соответствии с законодательством Российской Федерации в сфере регулирования цен (тарифов).

5. Плановые значения показателей надежности, качества, энергетической эффективности объектов устанавливаются на каждый год срока действия концессионного соглашения.

6. При определении порядка возмещения расходов концессионера, не возмещенных ему на момент окончания срока действия концессионного соглашения, а также при досрочном расторжении концессионного соглашения необходимо учитывать следующее.

В концессионном соглашении должны быть перечислены виды расходов концессионера, подлежащие возмещению. Такие расходы по составу должны соответствовать составу инвестиционных расходов концессионера (например, расходы на создание, реконструкцию, модернизацию, капитальный ремонт объекта соглашения).

Кроме того, необходимо указывать срок, в течение которого не возмещенные за счет тарифа расходы возвращаются концессионеру. В соответствии с [частью 1.3 статьи 10](#) Закона о концессионных соглашениях такой срок не может превышать 2 лет при непродлении срока действия концессионного соглашения, а также 5 лет - при условии продления срока действия концессионного соглашения на период, достаточный для возмещения указанных расходов концессионера, или при условии возмещения указанных расходов, с учетом нормы доходности инвестированного капитала.

7. В случае если объектом концессионного соглашения являются объекты теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, обеспечением исполнения обязательств по концессионному соглашению может быть только безотзывная банковская гарантия.

Банковская гарантия должна быть непередаваемой и соответствовать иным требованиям [постановления](#) Правительства Российской Федерации от 19 декабря 2013 г. N 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".

В концессионном соглашении требуется указать размер банковской гарантии на каждый год действия банковской гарантии, а также срок действия банковской гарантии.

8. Установление, изменение, корректировка регулируемых цен (тарифов) на производимые и реализуемые концессионером товары, оказываемые услуги осуществляются по правилам, действовавшим на момент заключения такого концессионного соглашения. При этом метод тарифного регулирования указывается в концессионном соглашении.

Пунктом 14.1 Плана действий по привлечению в жилищно-коммунальное хозяйство частных инвестиций, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 22 августа 2011 г. N 1493-р (далее - План) предусмотрено проведение конкурсов на право заключения концессионных соглашений с целью передачи в концессию объектов жилищно-коммунального хозяйства всех неэффективных предприятий государственных и муниципальных предприятий в сфере жилищно-коммунального хозяйства согласно графикам не позднее 1 января 2016 года.

В целях оказания методической помощи в подготовке и реализации концессионных соглашений Минстрой России подготовил типовую конкурсную документацию по проведению открытого конкурса на право заключения концессионного соглашения в отношении объектов коммунальной инфраструктуры с учетом законодательства Российской Федерации о концессионных соглашениях.

Указанная документация размещена на официальном сайте министерства в разделе "Документы" - "Конкурсная документация по проведению открытого конкурса на право заключения концессионного соглашения в отношении системы коммунальной инфраструктуры" <http://minstroyrf.ru/docs/3603/>

С целью своевременного исполнения Плана прошу довести указанные разъяснения о применении законодательства Российской Федерации о концессионных соглашениях и информацию до заинтересованных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

А.В.ЧИБИС
