**Проблемные вопросы передачи объектов теплоснабжения, водоснабжения органами власти. Внесение изменений в концессионные соглашения.**

Согласно статье 3 Федерального закона от 21.07.2005г. №115-ФЗ «О концессионных соглашениях», по концессионному соглашению одна сторона (концессионер) 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, за исключением случаев, если концессионное соглашение заключается в отношении объекта, предусмотренного [пунктом 21 части 1 статьи 4](consultantplus://offline/ref=746B4DB53402F52FBD2434FFA55D2B53CE2927A1229423FB74ED7A2CBF768D406E590865801D110AA124F323D6D5D8FD1B42E60D58715FABIEPFD) настоящего Федерального закона) (далее - объект концессионного соглашения), право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать другой стороне (концеденту), осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения, а концедент обязуется предоставить концессионеру на срок, установленный этим соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности.

Также, частью 1.1 статьи 3 Закона о концессионных соглашениях предусмотрено, что В случае, если объектом концессионного соглашения являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем, то подготовка, заключение, исполнение, изменение и прекращение концессионных соглашений осуществляются с учетом особенностей, установленных [главой 4](consultantplus://offline/ref=CCD7B3AE8A12684CE2EE86B08B11523EBAE31245AC1514E18557CCA90EEBCE38473FC67676D5171BD8446AEC3B80AA9ACF6CE821FEk3R8D) настоящего Федерального закона.

Глава 4 Закона о концессионных соглашениях устанавливает особенности регулирования отношений, возникающих в связи с подготовкой, заключением, исполнение, изменением и прекращением концессионных соглашений в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем.

По концессионному соглашению, объектом которого являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем и концедентом по которому выступает муниципальное образование, третьей стороной в обязательном порядке является также субъект Российской Федерации, в границах территории которого находится имущество, передаваемое концессионеру по концессионному соглашению, в случае, если полномочия по государственному регулированию тарифов в сфере теплоснабжения, в сфере водоснабжения и водоотведения не переданы указанному муниципальному образованию в соответствии с законодательством субъекта Российской Федерации и если при осуществлении концессионером деятельности, предусмотренной таким концессионным соглашением, реализация концессионером производимых товаров, выполнение работ, оказание услуг осуществляются по регулируемым ценам (тарифам) и (или) с учетом установленных надбавок к ценам (тарифам).

В качестве особенностей изменения концессионного соглашения, объектом которого являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем, является то, что в соответствии со статьей 43 Закона о концессионных соглашениях, Для изменения условий концессионного соглашения, объектом которого являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, 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](consultantplus://offline/ref=296290DA5BC96491C0247EBC67D4B248E10FE9F319410DEB388E387DCD5156F6EB114F150903DACCE71E928DE694F0908C3CCAA01951BEEDV7t6D) и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 28.1 Федерального закона от 27.07.2010г. №190-ФЗ «О теплоснабжении» (далее – Закон о теплоснабжении) передача прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в государственной или муниципальной собственности, осуществляется только по договорам их аренды, которые заключаются в соответствии с требованиями гражданского [законодательства](consultantplus://offline/ref=BF05DCCC5550087A2C770A093E5BAB512255E29919ACB2DC5B0B9F3D0C3DF94EBA23552A71D84F7CCA182C30E8DE2984E6A2B48D3E42E466gFj7J), антимонопольного [законодательства](consultantplus://offline/ref=BF05DCCC5550087A2C770A093E5BAB512255EA9512ACB2DC5B0B9F3D0C3DF94EBA23552A71D84C70C0182C30E8DE2984E6A2B48D3E42E466gFj7J) Российской Федерации и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации с учетом предусмотренных настоящим Федеральным законом особенностей, или по концессионным соглашениям, заключенным в соответствии с требованиями [законодательства](consultantplus://offline/ref=BF05DCCC5550087A2C770A093E5BAB512250E79811A8B2DC5B0B9F3D0C3DF94EA8230D2670DF5779C00D7A61AEg8jBJ) Российской Федерации о концессионных соглашениях, за исключением предусмотренных [законодательством](consultantplus://offline/ref=BF05DCCC5550087A2C770A093E5BAB512254EB9818A8B2DC5B0B9F3D0C3DF94EA8230D2670DF5779C00D7A61AEg8jBJ) Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) и [законодательством](consultantplus://offline/ref=BF05DCCC5550087A2C770A093E5BAB512254EB9917A8B2DC5B0B9F3D0C3DF94EA8230D2670DF5779C00D7A61AEg8jBJ) Российской Федерации о приватизации случаев передачи прав на такие объекты.

Согласно части 3 статьи 28.1 Закона о теплоснабжении 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 частью 5 статьи 28.1 Закона о теплоснабжении договоры аренды объектов теплоснабжения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключаются по результатам проведения конкурсов на право заключения этих договоров в порядке, установленном антимонопольным законодательством Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, с учетом предусмотренных данным Федеральным законом особенностей и на условиях, указанных в конкурсной документации и в заявках на участие в таких конкурсах, поданных участниками торгов, с которыми заключаются эти договоры, за исключением случая, предусмотренного [статьей 28.5](consultantplus://offline/ref=EA10A2D8C3BA128524590520478286B17AE8ED75397E684B30B638A14F7F446CD07F8D8A64CA00D1E78E48A02C1BA2C3CF8C88C228C2FD37G7o0J) настоящего Федерального закона.

Согласно части 33 статьи 28.1 Закона о теплоснабжении договор аренды объекта теплоснабжения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенный с нарушением требований, установленных [частью 3](consultantplus://offline/ref=847FB9CD8F5B057503EF4C3D2B1A02BE92877044532F73AA1DE8D798BAA3FFB5929A6CD2015F2C3C5B46E405C3F03EA2D2722D6A3F884728P9qBJ) или [23](consultantplus://offline/ref=847FB9CD8F5B057503EF4C3D2B1A02BE92877044532F73AA1DE8D798BAA3FFB5929A6CD2085A236F0309E55986A22DA3DC722F6323P8qAJ) настоящей статьи, является ничтожным.

Аналогичные требования установлены для объектов водоснабжения.

Так, в соответствии с частью 1 статьи 41.1 Федерального закона от 07.12.2011г. №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» передача прав владения и (или) пользования централизованными системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем, находящимися в государственной или муниципальной собственности, осуществляется по договорам аренды таких систем и (или) объектов, которые заключаются в соответствии с требованиями гражданского законодательства, антимонопольного законодательства Российской Федерации и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации с учетом установленных настоящим Федеральным законом особенностей, или по концессионным соглашениям, заключенным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о концессионных соглашениях, за исключением случая, предусмотренного [частью 1 статьи 9](consultantplus://offline/ref=0B47422030028C8765AFD91E87168BCE260FA2F5404F69EAC66DCDEDFE8153774ED14566EDB76D6EDF19A73F28A2981D7BD27411E469214AP0N1E) настоящего Федерального закона.

Согласно части 3 статьи 41.1 Закона о водоснабжении, 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).

В соответствии с частью 6 статьи 41.1 Закона о водоснабжении и водоотведении, договор аренды систем и (или) объектов, указанных в [части 1](consultantplus://offline/ref=0522F47AF11801F87BE34FBDF40F7D1FE9DA4335A51D947C6CFA3C4DA4E1F65A531859CF1DADD9CF6D90C3F141AEBB08D2AE4A661809A859ECPDE) настоящей статьи, заключается по результатам проведения конкурса на право заключения этого договора в порядке, установленном антимонопольным законодательством Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, с учетом установленных настоящим Федеральным законом особенностей и на условиях, предусмотренных конкурсной документацией, а также в заявке на участие в конкурсе, поданной участником торгов, с которым заключается договор.

Проблемными вопросами в части отношений, возникающих в связи с заключением, исполнением, изменением и прекращением концессионных соглашений в отношении объектов тепло- и водоснабжения, является нарушение сторонами соглашений (как правило, органами местного самоуправления) порядка передачи муниципального (государственного) имущества, а именно объектов тепло- и водоснабжения, иным лицам по договору аренды или концессионному соглашению. Так, УФАС по РА рассматривается дело по ст.16 Закона о конкуренции о подобном нарушении, выразившемся в передаче объектов тепло- и водоснабжения, находящихся в муниципальной собственности, по договорам аренды, в нарушение части 3 статьи 28.1 Закона о теплоснабжении и части 3 статьи 41.1 Закона о водоснабжения, так как, согласно представленной информации, срок эксплуатации данных объектов более 5 лет.

Кроме того, одним из проблемных вопросов, встречающихся в работе антимонопольного органа является вопросы внесения изменений в концессионное соглашение, в отношении объектов тепло- и водоснабжения.

Порядок согласования изменений в концессионное соглашение установлен Постановлением Правительства РФ от 24.04.2014г. №368 «Об утверждении Правил предоставления антимонопольным органом согласия на изменение условий концессионного соглашения» (далее – Правила №368).

Правила №368 определяют основания, по которым могут быть изменены существенные условия концессионного соглашения, в том числе основания, по которым может быть продлен срок действия концессионного соглашения, и порядок согласования антимонопольным органом таких изменений, в том числе продления срока действия концессионного соглашения, а также устанавливают порядок и условия получения согласия антимонопольного органа для изменения условий концессионного соглашения, объектом которого являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем.

Данными правилами предусмотрен закрытый перечень оснований для внесения изменений в концессионное соглашение и подробно расписан порядок подачи заявления о согласовании изменений в концессионное соглашение. Однако, регулярно в антимонопольный орган поступают заявления о согласовании изменений в существенные условия концессионного соглашения с нарушением данных правил, в связи с чем данные заявления возвращаются заявителям. Также, часто антимонопольный орган отказывает в согласовании изменений в концессионное соглашение в связи с отсутствием оснований, предусмотренных частью 1 Правил №368.

На основании изложенного стоит подчеркнуть, что должностным лицам государственных органов, органов местного самоуправления и хозяйствующим субъектам, необходимо более подробно изучить порядок заключения, исполнения и изменения концессионных соглашений, установленный антимонопольным законодательством, законодательством о тепло- и водоснабжении и специализированным законодательстве о концессионных соглашениях.