

# Актуальные проблемы реализации концессионных соглашений в сфере теплоснабжения

**Мария Геннадьевна Каткова**  
Советник генерального директора

Основные условия КС	МО «Город Череповец» в отношении тепловых сетей (Т/С)	МО «Городской округ Серпухов» (город Серпухов + Серпуховской район) в отношении источников и тепловых сетей (Т/С)	МО «Пушкинский городской округ» (Пушкинский муниципальный район + г.о. Правдинский + г.о. Зеленоградский) в отношении источников и тепловых сетей (Т/С)
Объект КС и Иное имущество	Т/С протяженностью 327,4 км. в двухтрубном исчислении, производственная база, общей площадью 3 282,80 кв.м.	Источники 61 шт. мощностью 644,57 МВт, Т/С протяженностью 349,38 км. в однотрубном исчислении	Источники 84 шт. мощностью 507,09 МВт, Т/С протяженностью 317,02 км. в однотрубном исчислении
Основные мероприятия по КС	Реконструкция Т/С протяженностью 54,6 км. в двухтрубном исчислении	Строительство источников 12 шт. мощностью 39,62 МВт; Т/С протяженностью 5,83 км. в однотрубном исчислении. Реконструкция источников 14 шт.; Т/С протяженностью 8,15 км. в однотрубном исчислении. Ликвидация источников 9 шт., включая организацию ЦТП 3 шт. Организация ЕДЦ 1 шт.	Строительство источников 7 шт. мощностью 46,82 МВт, Т/С протяженностью 3,56 км. в однотрубном исчислении. Реконструкция источников 13 шт., Т/С протяженностью 13,85 км. в однотрубном исчислении. Ликвидация источников 10 шт., включая организацию ЦТП 5 шт.
Объем инвестиций в прогнозных ценах (тыс. руб., без НДС)	4 488 823	1 175 407	2 096 511
Срок КС	до 01 декабря 2037	20 лет	20 лет
Плата Концедента	не предусмотрена		
Плата Концессионера	не предусмотрена		

Нарушение Концедентом сроков предоставления прав на земельные участки по КС

Выявление несоответствия технико-экономических показателей (ТЭП) переданных объектов КС условиям КС

Возложение на Концессионера расходов по подготовке сведений о границах зон с особыми условиями использования территории (охранных зон тепловых сетей)

Привлечение Концессионера к административной ответственности за осуществление деятельности без лицензии, регистрации объектов в реестре ОПО

Банкротство МУП, право хозяйственного ведения которого прекращено, существенный риск оспоримости КС

Государственная регистрация права владения и пользования Концессионера (в качестве обременения права собственности Концедента) путем регистрации КС

## Нарушение Концедентом сроков предоставления прав на земельные участки по КС

### ПРОБЛЕМА

На момент заключения КС с муниципальными образованиями Московской области не все ЗУ под площадными объектами были сформированы, поставлены на кадастровый учет, в отношении части ЗУ у Концедента отсутствовало право распоряжения ЗУ. При этом условиями КС предусматривается обязанность Концедента предоставить ЗУ в течение 30 календарных дней с даты вступления в силу КС, в том числе сформировать и поставить на кадастровый учет ЗУ, необходимые для осуществления Концессионером деятельности по КС, оформить право муниципальной собственности в отношении ЗУ.

Концедент на этапе заключения КС не в должной мере оценил возможность исполнения обязанности по предоставлению Концессионеру прав на ЗУ, в связи с чем сроки предоставления прав на ЗУ Концедентом нарушаются. По причине встречного неисполнения обязательств Концедентом, Концессионером нарушаются сроки реализации инвестиционных мероприятий по КС. Отсутствие прав на ЗУ у Концессионера влечет невозможность получения лицензии и регистрации ОПО и привлечение Концессионера к административной ответственности.

### РЕШЕНИЕ

На момент заключения КС необходимо требовать от Концедента 100% формирование и постановку на кадастровый учет ЗУ под площадными объектами недвижимого имущества и наличие права Концедента распоряжаться такими ЗУ.

## Выявление несоответствия технико-экономических показателей (ТЭП) переданных объектов КС условиям КС

### ПРОБЛЕМА

При реализации КС, заключенных в Вологодской и Московской областях Концессионером выявлено, что технико-экономические показатели (ТЭП) имущества, входящего в состав объекта КС (протяженность, диаметр) не соответствуют условиям КС.

ТЭП объекта КС, не соответствующие условиям КС, оказывают влияние на возможность достижения Концессионером плановых значений показателей деятельности, возможность осуществления мероприятий по созданию и (или) реконструкции объектов КС и влекут за собой необходимость внесения изменений в условия КС.

Согласно п. 2 ч. 2.1 ст. 15 Закона № 115-ФЗ существенными нарушениями условий КС Концедентом являются: передача Концессионеру объекта КС, не соответствующего условиям КС (в том числе описанию, ТЭП, назначению объекта КС), в случае, если такое несоответствие выявлено в течение одного года с момента подписания сторонами КС акта приема-передачи объекта КС, не могло быть выявлено при его передаче Концессионеру и возникло по вине Концедента.

### РЕШЕНИЕ

Несоответствие переданных объектов КС ТЭП установлено Концессионером в течение одного года с момента подписания сторонами КС акта приема-передачи объекта КС. Концессионером направлено соответствующее обращение в адрес Концедента и инициирован процесс внесения изменений в условия КС. При невозможности внесения изменений в условия КС, Концессионер имеет право на расторжение КС.

## Возложение на Концессионера расходов по подготовке сведений о границах зон с особыми условиями использования территории (охранных зон тепловых сетей)

### ПРОБЛЕМА

Условиями КС, заключенного в Вологодской области до введения в действие ФЗ от 03.08.2018 N 342-ФЗ, главы XIX «Зоны с особыми условиями использования территории» (ЗОУИТ), вступившей в силу с 04.08.2018, установлено, что Концедент обязуется внести в ГКН сведения о местоположении границ ЗОУИТ в отношении тепловых сетей, переданных по КС, в соответствии с порядком и в срок, предусмотренные законодательством РФ.

Указанная обязанность Концедента была включена в условия КС, с учетом требований ч. 2 ст. 5 ФЗ от 13.07.2015 N 252-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которой сведения о местоположении границ ЗОУИТ подлежат внесению в ГКН до 1 января 2022 года. При этом обязанность Концессионера в части подготовки сведений о границах ЗОУИТ условиями КС не предусмотрена. Данные затраты не учитываются при установлении тарифа на тепловую энергию, в связи с чем у Концессионера отсутствует источник их финансирования.

Концедент отказывается исполнять обязанность, ссылаясь на п.11 ст. 106 ЗК РФ который устанавливает, что подготовка сведений о границах ЗОУИТ обеспечивается Концессионером, если иное не предусмотрено условиями КС.

### РЕШЕНИЕ

При внесении изменений в КС предусмотреть, что Концедент обязуется *своими силами и за свой счет* внести в ГКН сведения о местоположении границ ЗОУИТ в отношении тепловых сетей, переданных по КС, в том числе осуществить подготовку предусмотренных п. 10 ст. 106 ЗК РФ сведений о границах ЗОУИТ.

## Привлечение Концессионера к административной ответственности за осуществление деятельности без лицензии, регистрации объектов в реестре ОПО

### ПРОБЛЕМА

При реализации КС, заключенных в Московской области, Концессионер привлечен к административной ответственности за осуществление деятельности без лицензии, регистрации ОПО.

Концессионеру для осуществления деятельности по КС, в части оказания услуг теплоснабжения, необходимо до начала деятельности получить лицензию на эксплуатацию ОПО. Проблема усугубляется тем, что соответствующие действия должны быть совершены на момент фактической передачи имущества, земельных участков Концессионеру по актам приема-передачи. То есть, с одной стороны, Концессионер не может начать деятельность без лицензии, с другой, не может получить лицензию без предоставления акта приема-передачи имущества, договоров аренды земельных участков.

Не позднее 10 рабочих дней со дня начала эксплуатации ОПО, Концессионер обязан предоставить в Ростехнадзор сведения, характеризующие каждый ОПО, перечень сведений нормативно определен, в том числе в составе документов требуется предоставление правоустанавливающего документа на земельный участок.

### РЕШЕНИЕ

Необходимо внести изменения в законодательство РФ в части регламентации процедур получения лицензии, регистрации ОПО, предусмотреть, что в целях подтверждения законного основания права пользования объектом (зданием, нежилым помещением), земельным участком, Концессионером достаточно предоставления КС без акта приема-передачи, договоров аренды земельных участков.

### ПРОБЛЕМА

На момент заключения КС с муниципальным образованием г.о. Серпухов и Серпуховской муниципальный район имущество было обременено правами хозяйственного ведения (хоз.вед.) МУП, при этом условиями КС предусмотрена обязанность Концедента на момент передачи имущества прекратить право хоз.вед. МУП и передать имущество Концессионеру свободным от любых прав 3-их лиц. Способом прекращения права хоз.вед. является отказ МУП от права, на основании которого Концедент осуществил действия по государственной регистрации прекращения права хоз.вед. МУП.

В течение первого года реализации КС в отношении МУП инициирована процедура банкротства. В рамках процедуры банкротства МУП существует значительный риск оспоримости КС в части признания незаконными действий МУП по отказу от права хоз.вед. и, как следствие, возложение на Концессионера обязанности возвратить имущество.

### РЕШЕНИЕ

Концедент должен анализировать ФХД МУП, последствия изъятия имущества из хоз. вед. МУП, не допускать наличия кредиторской задолженности МУП. Предусматривать в условиях КС особым обстоятельством – обстоятельство признания незаконным отказ МУП от права хоз. вед. либо изъятия собственником имущества из хоз. вед., действий Концедента по прекращению права МУП на имущество, переданное по КС, возложения обязанности на Концессионера возвратить имущество. Предусматривать в условиях КС последствия для сторон, при наступлении особого обстоятельства, в части порядка возмещения расходов Концессионера на создание и (или) реконструкцию объекта КС.



## ПРОБЛЕМА

Регистрация права владения и пользования Концессионера в отношении объектов недвижимости (ОНИ), переданных по КС, заключенных с муниципальными образованиями Московской области, проведена в нарушение установленного законодательством РФ порядка. Зарегистрированы КС, а не права Концессионера, как обременения права собственности Концедента (госпошлина уплачивалась за каждый объект недвижимости). В ЕГРН в отношении ОНИ указан один номер регистрационной записи обременения прав. Акты приема-передачи имущества не являлись основанием для регистрации прав Концессионера.

Закон № 115-ФЗ не предусматривает регистрации КС, как договора. Часть 15 ст. 3 Закона № 115-ФЗ регламентирует, что регистрации подлежат права владения и пользования Концессионера ОНИ в качестве обременения права собственности Концедента.

## РЕШЕНИЕ

Концессионером направлены обращения в адрес ЦУ Росреестра по вопросу нарушения порядка регистрации прав Концессионера в отношении переданных по КС ОНИ и наличия технической ошибки в ЕГРН. Получены ответы, что регистрация КС, как сделки, не обладает признаками технической ошибки, вместе с тем вопрос требует рассмотрения на заседании рабочей группы. Требуется методические разъяснения Минэкономразвития РФ по вопросу регистрации прав Концессионера по КС.

# СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

АО «Газпром теплоэнерго»  
194044, г. Санкт-Петербург, Большой  
Сампсониевский пр., д. 28, корп. 2, лит. Д,  
помещение 49-Н, № 1-35  
Тел./факс: (812) 207-01-05 / (812) 207-01-06