



**ДЕПАРТАМЕНТ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
КОМПЛЕКСА И ЭНЕРГЕТИКИ  
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА - ЮГРЫ**

**ПРИКАЗ**

**Об утверждении рекомендуемой формы (структуры) концессионного соглашения в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем с применением типовых тиражируемых решений на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры**

33-Пр-99  
31.05.2018

г. Ханты-Мансийск

Во исполнение пункта 2.1.3 протокола заседания Совета при Правительстве Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по вопросам развития инвестиционной деятельности в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре от 17 апреля 2018 года № 35, **п р и к а з ы в а ю:**

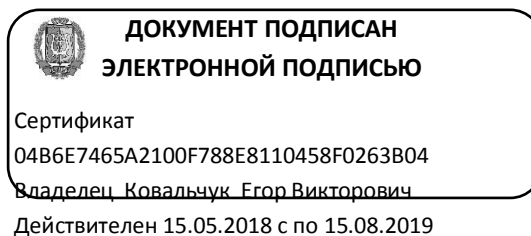
1. Утвердить рекомендуемую форму (структуру) концессионного соглашения в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем с применением типовых тиражируемых решений на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ), согласно приложению к настоящему приказу.

2. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований автономного округа при подготовке концессионных соглашений в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем с применением типовых

тиражируемых решений применять утвержденную настоящим приказом форму (структуру).

3. Отделу развития жилищно-коммунального комплекса Управления жилищно-коммунального комплекса (А.О. Степанову) после заключения концессионного соглашения в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем с применением типовых тиражируемых решений в установленном порядке обеспечить его размещение на официальном сайте Департамента жилищно-коммунального комплекса и энергетики автономного округа.

Директор Департамента



Е.В.Ковальчук

Приложение к приказу  
Департамента жилищно-коммунального  
комплекса и энергетики Ханты-Мансийского  
автономного округа – Югры  
от \_\_.\_\_.2018 № \_\_

Рекомендуемая форма (структура) концессионного соглашения в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем с применением типовых тиражируемых решений на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

Раздел соглашения	Содержание
Предмет	<p>Концессионер обязуется за свой счет и (или) за счет привлеченных средств в порядке, в сроки и на условиях, предусмотренных Концессионным соглашением:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- осуществить мероприятия по созданию и (или) реконструкции объекта соглашения, право собственности на который принадлежит (применительно к имуществу, подлежащему реконструкции) или будет принадлежать (применительно к имуществу, подлежащему созданию) концеденту, в соответствии с заданием и основными мероприятиями, а также</li><li>- осуществлять с использованием (эксплуатацией) объекта соглашения и иного имущества производство, передачу и распределение тепловой энергии, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, сбор, транспортировку и обработку сточных вод в границах муниципального образования</li></ul>
Стороны	<p>Концедент – муниципальное образование Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, реализующее полномочия в отношении объекта,</p> <p>Концессионер – 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,</p> <p>Субъект – субъект Российской Федерации, от имени которого выступает высшее должностное лицо (руководитель высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) такого субъекта Российской Федерации</p> <p>Финансирующая организация (сторона по прямому соглашению) – финансовая организация, осуществляющее проектное финансирование</p>

Объект и иное имущество	<p>Объектом концессионного соглашения является совокупность объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, описание и технико-экономические показатели которых приводятся в приложениях.</p> <p>Также концедент обязуется предоставить во владение и пользование концессионера имущество, принадлежащее концеденту на праве собственности, образующее единое целое с объектом соглашения и (или) предназначенное для использования в целях создания условий осуществления концессионной деятельности – иное имущество.</p>
Срок действия	10-20 лет
Обязательства концессионера	<ul style="list-style-type: none"> <li>- заключить договоры аренды земельных участков в порядке и сроки, предусмотренные Концессионным соглашением;</li> <li>- осуществить создание объекта соглашения в соответствии с установленным концессионным соглашением заданием и основными мероприятиями, совершив для этого все необходимые действия, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> <li>- получить все разрешения, необходимые для создания объекта соглашения;</li> <li>- обеспечить осуществление инженерных изысканий и осуществить проектирование, получить заключение государственной экспертизы в отношении проектной документации;</li> <li>- осуществить подготовку территории;</li> <li>- осуществить создание объекта соглашения в соответствии с проектной документацией за счет собственных и (или) привлеченных концессионером средств;</li> <li>- получить разрешение на ввод в эксплуатацию и ввести в эксплуатацию созданные объекты недвижимого имущества, входящие в состав объекта соглашения;</li> <li>- осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности концедента и права владения и пользования концессионера в отношении объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта соглашения;</li> <li>- обеспечить финансирование мероприятий за счет собственных и (или) привлеченных средств (в том числе средств, предоставляемых финансирующей организацией);</li> <li>- обеспечить государственную регистрацию права собственности концедента на незарегистрированное имущество, в том числе выполнение кадастровых работ и осуществление государственной регистрации права собственности концедента на незарегистрированное имущество, а также государственную регистрацию обременения данного права в пользу концессионера в</li> </ul> </li> </ul>

	<p>течение 1 (одного) года после даты заключения концессионного соглашения;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- использовать (эксплуатировать) объект соглашения и иное имущество в целях и в порядке, которые установлены концессионным соглашением, обеспечивая соблюдение плановых значений показателей деятельности концессионера;</li> <li>- осуществлять концессионную деятельность и не прекращать (не приостанавливать) эту деятельность без согласия концедента, за исключением случаев, предусмотренных законодательством и концессионным соглашением;</li> <li>- обеспечить возможность осуществления контроля за исполнением концессионного соглашения со стороны концедента и субъекта РФ;</li> <li>- предоставить концеденту обеспечение исполнения обязательств по концессионному соглашению;</li> <li>- осуществить страхование имущества и гражданской ответственности;</li> <li>- соблюдать сроки создания объекта соглашения, предусмотренные Задаанием и основными мероприятиями;</li> <li>- исполнять другие обязанности концессионера, предусмотренные концессионным соглашением.</li> </ul>
<p>Обязательства концедента</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- предоставить концессионеру на праве аренды земельные участки, необходимые для создания объекта соглашения и осуществления концессионной деятельности на срок действия концессионного соглашения в порядке, предусмотренном законодательством и концессионным соглашением;</li> <li>- в сроки и в порядке, предусмотренные концессионным соглашением, предоставить во владение и пользование концессионера объект соглашения и иное имущество;</li> <li>- выплатить концессионеру компенсацию при прекращении в случае, если дата прекращения концессионного соглашения приходится на дату, предшествующую дате истечения срока действия концессионного соглашения;</li> <li>- в пределах своих полномочий оказывать концессионеру содействие при исполнении им своих обязанностей по концессионному соглашению, в том числе:</li> <li>- в сроки, предусмотренные концессионным соглашением, осуществлять рассмотрение и согласование документов, в отношении которых в соответствии с концессионным соглашением требуется согласование концедента,</li> <li>- предоставлять концессионеру согласие на совершение действий, которые в соответствии с концессионным соглашением и законодательством могут быть совершены концессионером с согласия концедента, за исключением случаев, когда концедент</li> </ul>

обязан отказать в предоставлении такого согласия в соответствии с законодательством;

- предоставлять концессионеру разрешения, а также совершать все действия, необходимые для выдачи концессионеру разрешений государственными органами и органами местного самоуправления;
- способствовать погашению задолженности потребителей по оплате услуг теплоснабжения, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения, оказываемых концессионером;
- содействовать концессионеру в получении технических условий на подключение объекта соглашения и иного имущества к сетям инженерно-технического обеспечения;
- совершать любые иные действия, которые требуются от концедента для реализации концессионером прав и выполнения обязанностей по концессионному соглашению;
- в случаях, предусмотренных концессионным соглашением и (или) законодательством, по требованию концессионера вносить изменения в условия концессионного соглашения (при условии получения согласия государственных органов в случаях, когда такое согласие требуется);
- заключить прямое соглашение на условиях, соответствующих во всех существенных аспектах форме прямого соглашения, предусмотренной в приложении к концессионному соглашению, в случае, если концессионер заключил или намеревается заключить соглашения о финансировании с финансирующей организацией;
- возместить расходы концессионера, подлежащие возмещению в соответствии с законодательством, действующим на дату заключения концессионного соглашения, и не возмещенные ему на дату истечения срока действия концессионного соглашения;
- принять в установленном порядке от концессионера объект соглашения и иное имущество после даты прекращения концессионного соглашения;
- исполнять другие обязанности концедента, предусмотренные концессионным соглашением;
- обеспечить своевременность принятия мер для возможности установления предельного (максимального) индекса изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги на территории соответствующего городского округа, поселения, превышающего индекс по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, обусловленных утверждением инвестиционной программы и в иных случаях обеспечения концессионером надежного и качественного предоставления соответствующих услуг потребителям;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- возместить расходы концессионеру, связанные с бездействием по принятию мер.</li> </ul>
Обязательства субъекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>- устанавливать тарифы в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в области государственного регулирования цен (тарифов) в сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, в том числе методом индексации установленных тарифов согласно долгосрочным параметрам регулирования;</li> <li>- утверждать инвестиционные программы концессионера в соответствии с заданием и основными мероприятиями, плановыми значениями показателей деятельности концессионера, приведенными, предельным уровнем расходов на создание объекта соглашения;</li> <li>- возмещать недополученные доходы, экономически обоснованные расходы концессионера, подлежащие 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</li> </ul>
Права на земельные участки	<p>Для целей создания объекта соглашения и осуществления концессионной деятельности концедент, действуя в соответствии со статьей 11 ФЗ «О концессионных соглашениях», предоставляет концессионеру в аренду земельные участки в порядке и на условиях, указанных в договоре аренды земельных участков, заключаемом концедентом с концессионером по форме, приведенной в Приложении</p>
Передача объекта и иного имущества	<p>В течение 30 (тридцати) календарных дней с даты заключения концессионного соглашения концедент обязуется передать концессионеру имущество, входящее в состав объекта соглашения и иного имущества, принадлежащее концеденту на праве собственности.</p> <p>Передача объекта соглашения и иного имущества концессионеру подтверждается подписанием концедентом и концессионером акта приема-передачи</p>
Этапы создания	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Проектирование,</li> </ul>

объекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Подготовка территории;</li> <li>- Создание объекта недвижимости;</li> <li>- Получение разрешения на ввод в эксплуатацию;</li> <li>- Государственная регистрация права собственности концедента и права владения и пользования концессионера в отношении объекта недвижимости</li> </ul>
Эксплуатация объекта (осуществление концессионной деятельности)	<p>Концессионер обязан использовать (эксплуатировать) объект соглашения и иное имущество в установленном концессионным соглашением порядке в целях осуществления концессионной деятельности.</p> <p>Плановые значения показателей деятельности концессионера определяются в соответствии с приложением к концессионному соглашению.</p> <p>Объем валовой выручки, получаемой концессионером в рамках реализации концессионного соглашения, определяется в соответствии с приложением к концессионному соглашению.</p>
Финансирование: Обязательства концессионера по обеспечению финансирования	<p>Если иное прямо не предусмотрено концессионным соглашением, все затраты и расходы, возникающие в связи с исполнением концессионером своих обязательств по концессионному соглашению, в том числе в связи с созданием объекта соглашения, осуществлением концессионной деятельности, а также обязательств по иным договорам по проекту несет концессионер.</p> <p>Предельный размер расходов на создание объекта соглашения, осуществляемых в течение всего срока действия концессионного соглашения концессионером, предусматривается приложением к концессионному соглашению.</p>
Бюджетные расходы	<p>Концедент и субъект могут использовать любые источники финансирования, допустимые с точки зрения законодательства, для выплаты какой-либо суммы, причитающейся концессионеру по концессионному соглашению</p>
Прямое соглашение	<p>Определения и толкования;</p> <p>Предмет;</p> <p>Уведомления;</p> <p>Передача контроля над проектом;</p> <p>Расторжение;</p> <p>Платежи и компенсации при прекращении;</p> <p>Предоставление информации;</p> <p>Реквизиты и подписи</p>
Контроль за соблюдением концессионером условий концессионного	<p>Концедент осуществляет контроль за соблюдением концессионером условий концессионного соглашения, в том числе обязательств по созданию объекта соглашения, осуществлению концессионной деятельности, достижению плановых значений показателей деятельности концессионера, а также иных условий</p>



соглашения	концессионного соглашения в порядке, предусмотренном концессионным соглашением.
Обеспечение обязательств концессионера	Концессионер обязан предоставлять обеспечение исполнения обязательств по Концессионному соглашению в виде безотзывной банковской гарантии
Страхование	Концессионер обязан осуществить страхование имущества и гражданской ответственности в соответствии с требованиями соглашения
Особые обстоятельства, относящиеся к концеденту	<p>Любое из перечисленных обстоятельств, наступившее после даты заключения концессионного соглашения, если иное не указано в концессионном соглашении, может быть признано особым обстоятельством:</p> <p>Особые обстоятельства, относящиеся к концеденту:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушение концедентом срока заключения любого из договоров аренды земельного участка либо невозможность продления срока действия любого из договоров аренды земельного участка в случае, если договоры аренды земельного участка заключены на срок, меньший, чем срок действия концессионного соглашения;</li> <li>- нарушение концедентом сроков передачи концессионеру объекта соглашения и (или) иного имущества, а также документов согласно приложению более чем на 30 (тридцать) календарных дней;</li> <li>- повышение в одностороннем порядке арендной платы по любому из договоров аренды земельных участков:</li> <li>- более чем на 20 (двадцать) процентов от установленного при заключении договора аренды земельного участка размера арендной платы в течение 1 (одного) года действия договора аренды земельного участка, или</li> <li>- более чем на 100 (сто) процентов от установленного при заключении договора аренды земельного участка размера арендной платы в течение любого периода времени после заключения договора аренды земельного участка.</li> <li>- утрата концедентом права собственности на любое имущество, входящее в состав объекта соглашения и иного имущества;</li> <li>- незакрепление в муниципальном правовом акте о бюджете расходных статей, связанных с исполнением платёжных обязательств концедента, предусмотренных концессионным соглашением или законодательством в связи с заключением и исполнением концессионного соглашения, в срок до 31 декабря соответствующего года;</li> <li>- неоднократный отказ в согласовании инвестиционной программы концессионера по основаниям, не предусмотренным законодательством, или нарушение предусмотренного законодательством срока согласования инвестиционной программы</li> </ul>

	<p>Концессионера более чем на 30 (тридцать) календарных дней;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- неисполнение концедентом обязанности по передаче концессионеру бесхозяйного имущества, выявленного в течение срока действия концессионного соглашения, если по соглашению концессионера и концедента концессионер осуществил необходимые действия для государственной регистрации права собственности Концедента на такое имущество в целях его дальнейшей передачи во владение и пользование концессионера;</li> <li>- нарушение установленных концессионным соглашением сроков выплаты концедентом компенсации Дополнительных расходов концессионера, возникших вследствие особых обстоятельств, относящихся к концеденту, более чем на 60 (шестьдесят) календарных дней;</li> <li>- превышение общей суммой задолженности концедента перед концессионером по всем особым обстоятельствам в совокупности порога в размере ___ рублей, просрочка которой составляет более 60 (шестидесяти) календарных дней.</li> </ul>
<p>Особые обстоятельства, не относящиеся ни к одной из сторон</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- обнаружение на земельном участке археологических объектов или опасных веществ, любых других объектов, препятствующих созданию объекта соглашения и (или) осуществлению концессионной деятельности, а также выявление иных обстоятельств (включая геологические факторы), которые не были известны концессионеру при заключении концессионного соглашения, в случаях, когда в результате такого обнаружения концессионер не может надлежащим образом исполнить свои обязательства по созданию объекта соглашения в соответствии с заданием и основными мероприятиями и (или) осуществлению концессионной деятельности;</li> <li>- досрочное прекращение любого из договоров аренды земельного участка по причинам, не связанным с существенным нарушением концессионером условий таких договоров;</li> <li>- изменение предусмотренных законодательством на дату заключения концессионного соглашения правил учета при установлении тарифов процентов, уплачиваемых концессионером по соглашениям о финансировании и соглашениям о предоставлении акционерных займов, если в результате такого изменения размер расходов на уплату процентов, которые не могут быть учтены органом регулирования при установлении тарифов на очередной расчетный период регулирования, превысил __ рублей;</li> <li>- невыдача по истечении 90 (девяноста) дней с даты завершения работ по созданию или реконструкции любого объекта недвижимости, входящего в состав объекта соглашения, разрешения на ввод в эксплуатацию такого объекта при условии, что невыдача такого разрешения не является следствием действий</li> </ul>

(бездействия) концессионера, и (или) лица, относящегося к концессионеру, и (или) выявленных недостатков Объекта соглашения, и (или) иного неисполнения концессионером требований законодательства;

- необоснованный отказ или задержка в получении технических условий Концессионером на подключение Объекта соглашения и (или) иного имущества к сетям инженерно-технического обеспечения при условии, что концессионер предпринял все зависящие от него меры для такого подключения;

- отказ антимонопольного органа в предоставлении согласия на изменение концессионного соглашения в связи с передачей во владение и пользование концессионера бесхозного имущества, выявленного в течение срока действия концессионного соглашения;

- изменение законодательства, включая нормативные правовые акты в сфере тарифообразования, ухудшающее положение концессионера таким образом, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении концессионного соглашения, включая отмену предусмотренного концессионным соглашением метода регулирования тарифов для концессионера.

- вступление в силу нормативных правовых актов, в связи с которыми концессионер или концедент оказываются неспособными выполнить принятые на себя обязательства;

- вступление в законную силу судебного акта или решения антимонопольного органа, которым установлена невозможность исполнения концессионером установленных концессионным соглашением обязательств вследствие решений, действий (бездействия) государственных органов и (или) их должностных лиц;

- действия и (или) бездействие государственных органов или органов местного самоуправления, в случаях, когда в результате таких действий и (или) бездействия концессионер не может исполнить свои обязанности по концессионному соглашению, при условии что концессионер предпринял все необходимые действия для исполнения таких обязанностей, в том числе необоснованный отказ или задержки в получении Концессионером любого разрешения, включая разрешение на строительство, необоснованный отказ в государственной регистрации, приостановление государственной регистрации;

- акции протеста, проведение которых затрагивает права и (или) влияет на возможность исполнения концессионером обязательств по концессионному соглашению;

- решение органа, осуществляющего государственную экспертизу, препятствующее созданию объекта соглашения,

	соответствующего требованиям концессионного соглашения.
Заключительные положения	<p>Обстоятельства непреодолимой силы;</p> <p>Ответственность сторон;</p> <p>Требования третьих лиц;</p> <p>Изменение концессионного соглашения;</p> <p>Прекращение концессионного соглашения, в том числе выплаты при прекращении;</p> <p>Передача объекта соглашения и иного имущества концеденту;</p> <p>Договоры по проекту;</p> <p>Права на результаты интеллектуальной деятельности;</p> <p>Конфиденциальность;</p> <p>Применимое право;</p> <p>Сальваторская оговорка;</p> <p>Полный объем договоренностей;</p> <p>Разрешение споров;</p> <p>Уведомления;</p> <p>Уступка прав;</p> <p>Порядок осуществления согласований;</p> <p>Прочие положения;</p> <p>Перечень приложений;</p> <p>Адреса, реквизиты, подписи сторон</p>
Перечень приложений	<p>Термины и определения;</p> <p>Описание, в том числе технико-экономические показатели, объекта соглашения;</p> <p>Состав и описание иного имущества;</p> <p>Состав и описание незарегистрированного имущества;</p> <p>Перечень земельных участков, предоставляемых в аренду концессионеру;</p> <p>Задание и основные мероприятия по созданию и реконструкции объекта соглашения;</p> <p>Плановые значения показателей надежности, качества и энергетической эффективности объекта соглашения;</p> <p>Объем валовой выручки, получаемой концессионером в рамках реализации концессионного соглашения;</p> <p>Долгосрочные параметры регулирования деятельности концессионера;</p> <p>Исходные данные для расчета долгосрочных параметров регулирования;</p> <p>Предельный размер расходов концессионера на создание и реконструкцию объекта соглашения;</p> <p>Примерная форма акта приема-передачи объекта соглашения и иного имущества;</p> <p>Перечень документов, подлежащих передаче концедентом концессионеру;</p>

	<p>Форма акта приемки выполненных работ; Форма прямого соглашения; Форма договора аренды земельных участков; Компенсация при прекращении; Порядок расчета дополнительных расходов и сокращения выручки концессионера; Форма соглашения о возмещении недополученных доходов; Требования к банковской гарантии; Страхование</p>
--	---