

# Статья 28.1 Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ "О теплоснабжении" с комментарием

## Текст статьи

1. 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, антимонопольного законодательства 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 Российской Федерации о концессионных соглашениях, за исключением предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) и законодательством Российской Федерации о приватизации случаев передачи прав на такие объекты.

2. Осуществление полномочий по организации в границах поселения, городского округа теплоснабжения населения посредством передачи прав владения и (или) пользования объектами теплоснабжения, находящимися в муниципальной собственности, реализуется по договорам их аренды или по концессионным соглашениям, за исключением предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) и законодательством Российской Федерации о приватизации случаев передачи прав на такие объекты.

3. 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).

4. Объекты теплоснабжения, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и права владения и (или) пользования которыми передаются по договору аренды или концессионному соглашению, подлежат

техническому обследованию в соответствии с требованиями, установленными настоящим Федеральным законом. Результаты технического обследования объектов теплоснабжения указываются в составе конкурсной документации.

5. 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 настоящим 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.

6. Договоры аренды объектов теплоснабжения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, наряду с общими требованиями, установленными гражданским законодательством, должны предусматривать обязанности арендатора по поставкам потребителям товаров, оказанию услуг в сфере теплоснабжения с использованием передаваемого в аренду имущества в соответствии с условиями, установленными настоящим Федеральным законом, конкурсной документацией и заявкой арендатора на участие в конкурсе.

7. Конкурсная документация формируется в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и включает в себя, в частности:

1) долгосрочные параметры государственного регулирования цен (тарифов) в сфере теплоснабжения в соответствии с частью 13 настоящей статьи;

2) объем полезного отпуска тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя в году, предшествующем первому году срока действия договора аренды, а также прогноз объема полезного отпуска тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя на срок действия такого договора аренды;

3) цены на энергетические ресурсы в году, предшествующем первому году срока действия договора аренды, а также прогнозные цены на срок действия такого договора аренды;

4) удельное потребление энергетических ресурсов на единицу объема полезного отпуска тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя в году, предшествующем первому году срока действия договора аренды (по каждому виду энергетического ресурса);

5) величину неподконтрольных расходов, определенную в соответствии с основами ценообразования в сфере теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации, за исключением расходов на энергетические ресурсы, арендной платы и налога на прибыль организаций;

6) предельные (минимальные и (или) максимальные) значения критериев конкурса, предусмотренных частью 11 настоящей статьи;

7) предельный (максимальный) рост необходимой валовой выручки арендатора от осуществления регулируемых видов деятельности в сфере теплоснабжения в соответствующем году по отношению к предыдущему году;

8) один из методов регулирования тарифов, предусмотренных частью 12 настоящей статьи;

9) величину арендной платы;

10) размер задатка, сумму, на которую победителем конкурса должна быть предоставлена банковская гарантия, обеспечивающая исполнение обязательств арендатора перед арендодателем по договору аренды, а также обязательства арендатора перед арендодателем по договору аренды, надлежащее исполнение которых обеспечивается указанной банковской гарантией (за исключением обязательств, предусмотренных пунктами 5 - 7 части 1 статьи 28.3 настоящего Федерального закона);

11) иные цены, величины, значения, параметры, использование которых для расчета тарифов предусмотрено основами ценообразования в сфере теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации;

12) копию отчета о результатах технического обследования передаваемого арендатору по договору аренды имущества;

13) копии годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за три последних отчетных периода организации, осуществлявшей эксплуатацию передаваемого арендатору по договору аренды имущества, в случае, если эта организация осуществляла эксплуатацию такого имущества в какой-либо момент в течение указанных периодов и была обязана вести бухгалтерский учет в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете;

14) требования к указанным в части 23 настоящей статьи договорам поставки электрической энергии, договорам поставки газа, а также к банковским гарантиям, предоставляемым в качестве обеспечения исполнения обязательств по оплате по указанным договорам, в том числе суммы, на которые должны быть выданы банковские гарантии, и срок их действия.

8. При размещении информации о проведении торгов наряду с конкурсной документацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов подлежат размещению копии предложений об установлении цен (тарифов), поданных в органы регулирования в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере теплоснабжения за три последних отчетных периода регулирования деятельности организации, осуществлявшей эксплуатацию передаваемого арендатору по договору аренды имущества, в случае наличия данных предложений.

9. Указанные в пунктах 1 - 7 и 11 части 7 настоящей статьи цены, величины, значения, параметры определяются в соответствии с основами ценообразования в сфере теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации, и

методическими указаниями по расчету цен (тарифов) в сфере теплоснабжения, утвержденными федеральным органом исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов в сфере теплоснабжения. Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации представляет по запросу организатора конкурса в порядке, установленном правилами регулирования цен (тарифов) в сфере теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации, цены, величины, значения, параметры, указанные в пунктах 1 - 7 и 11 части 7 настоящей статьи.

10. Банковская гарантия, обеспечивающая исполнение обязательств арендатора перед арендодателем по договору аренды, предусмотренная пунктом 10 части 7 настоящей статьи, должна быть предоставлена банком, включенным в перечень банков, отвечающих установленным статьей 74.1 Налогового кодекса Российской Федерации требованиям для принятия банковских гарантий в целях налогообложения, и должна удовлетворять следующим требованиям:

- 1) банковская гарантия должна быть безотзывной и непередаваемой;
- 2) срок действия банковской гарантии должен составлять не менее чем один год с даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе;
- 3) сумма, на которую выдана банковская гарантия, должна быть не менее чем сумма, установленная конкурсной документацией;
- 4) обязательства принципала, надлежащее исполнение которых обеспечивается банковской гарантией, должны соответствовать обязательствам арендатора, которые установлены конкурсной документацией и надлежащее исполнение которых обеспечивается банковской гарантией.

11. В качестве критериев конкурса устанавливаются:

- 1) объем финансовой поддержки, необходимой арендатору и предоставляемой арендодателем в целях возмещения затрат или недополученных доходов в связи с производством, поставками товаров, оказанием услуг с использованием объектов теплоснабжения;
- 2) долгосрочные параметры государственного регулирования цен (тарифов) в сфере теплоснабжения в соответствии с частью 14 настоящей статьи.

12. Организатор конкурса устанавливает в конкурсной документации по согласованию с органом регулирования метод обеспечения доходности инвестированного капитала или метод индексации установленных тарифов.

13. В конкурсной документации в утвержденном Правительством Российской Федерации порядке установления долгосрочных параметров регулирования деятельности организаций в отнесенной законодательством Российской Федерации к сферам деятельности субъектов естественных монополий сфере теплоснабжения и (или) цен (тарифов) в сфере теплоснабжения, которые подлежат регулированию в соответствии с перечнем, определенным в статье 8 настоящего Федерального закона, по согласованию с органом регулирования также устанавливаются следующие долгосрочные параметры государственного регулирования цен (тарифов) в сфере

теплоснабжения:

1) размер инвестированного капитала и срок возврата инвестированного капитала в случае, если конкурсной документацией предусмотрен метод обеспечения доходности инвестированного капитала;

2) иные долгосрочные параметры государственного регулирования цен (тарифов) в сфере теплоснабжения для предусмотренного конкурсной документацией метода регулирования тарифов, не являющиеся критериями конкурса в соответствии с частью 14 настоящей статьи и установленные основами ценообразования в сфере теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

14. К долгосрочным параметрам государственного регулирования цен (тарифов) в сфере теплоснабжения, являющимся критериями конкурса, относятся:

1) базовый уровень операционных расходов;

2) показатели энергосбережения и энергетической эффективности;

3) норма доходности инвестированного капитала, норматив чистого оборотного капитала в случае, если конкурсной документацией предусмотрен метод обеспечения доходности инвестированного капитала;

4) нормативный уровень прибыли в случае, если конкурсной документацией предусмотрен метод индексации установленных тарифов.

15. Конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным антимонопольным законодательством Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и частью 16 настоящей статьи, и принимает решение о допуске или об отказе в допуске заявителей к участию в конкурсе по основаниям, установленным антимонопольным законодательством Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и частью 16 настоящей статьи.

16. К участию в конкурсе заявитель не допускается в случае, если указанные в заявке на участие в конкурсе значения критериев конкурса не соответствуют установленным конкурсной документацией предельным значениям критериев конкурса.

17. Победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший наилучшие условия, которые определены посредством сравнения условий, предложенных в заявках на участие в конкурсе его участниками. Наилучшие условия соответствуют дисконтированной выручке участника конкурса, для которого определено ее минимальное значение.

18. Дисконтированная выручка участника конкурса равна сумме следующих величин, рассчитанных в ценах первого года действия договора аренды с применением коэффициента дисконтирования (далее - дисконтирование величин):

1) необходимая валовая выручка от поставок товаров, оказания услуг по регулируемым ценам (тарифам) в сфере теплоснабжения на каждый год срока действия такого

договора аренды;

2) объем финансовой поддержки, необходимой арендатору и предоставляемой арендодателем в целях возмещения затрат или недополученных доходов в связи с производством, поставками товаров, оказанием услуг с использованием объектов теплоснабжения на каждый год срока действия такого договора аренды.

19. Дисконтированная выручка участника конкурса определяется с применением вычислительной программы, размещенной на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по ведению официального сайта. Требования к форме и содержанию этой вычислительной программы устанавливаются указанным федеральным органом исполнительной власти.

20. Коэффициент дисконтирования принимается равным норме доходности инвестированного капитала, установленной федеральным органом исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов в сфере теплоснабжения в утвержденном Правительством Российской Федерации порядке установления долгосрочных параметров регулирования деятельности организаций в отнесенной законодательством Российской Федерации к сферам деятельности субъектов естественных монополий сфере теплоснабжения и (или) цен (тарифов) в сфере теплоснабжения, которые подлежат регулированию в соответствии с перечнем, определенным в статье 8 настоящего Федерального закона. Порядок дисконтирования величин устанавливается Правительством Российской Федерации.

21. В случае, если при оценке заявок на участие в конкурсе предполагаемое изменение необходимой валовой выручки заявителя, определяемой в соответствии с частью 22 настоящей статьи на каждый год предполагаемого срока действия договора аренды, в каком-либо году по отношению к предыдущему году превысит установленный конкурсной документацией предельный (максимальный) рост необходимой валовой выручки заявителя от осуществления регулируемых видов деятельности в сфере теплоснабжения, заявитель отстраняется от участия в конкурсе.

22. Расчет необходимой валовой выручки от поставок товаров, оказания услуг по регулируемым ценам (тарифам) в сфере теплоснабжения осуществляется в соответствии с методическими указаниями по расчету цен (тарифов) в сфере теплоснабжения, утвержденными федеральным органом исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов в сфере теплоснабжения. При расчете необходимой валовой выручки используются цены, величины, значения, параметры, установленные в конкурсной документации и заявке на участие в конкурсе.

23. Заключение договора аренды объекта теплоснабжения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется только после предоставления победителем конкурса организатору конкурса в установленный для заключения договора аренды срок предусмотренных настоящей статьей документов, подтверждающих:

1) заключение победителем конкурса соответствующих установленным настоящей статьей требованиям договора энергоснабжения и (или) договора купли-продажи электрической энергии (мощности), договоров поставки газа, обеспечивающих поставку электрической энергии (мощности) и газа, необходимых для производства товаров, оказания услуг в сфере теплоснабжения с использованием передаваемого в аренду имущества (далее - договоры поставки электрической энергии, договоры поставки газа);

2) предоставление победителем конкурса по каждому из указанных в пункте 1 настоящей части договоров поставки электрической энергии, если они заключены с гарантирующим поставщиком электрической энергии, и по каждому договору поставки газа соответствующей установленным настоящей статьей требованиям банковской гарантии, обеспечивающей исполнение обязательств по оплате поставляемых по данным договорам электрической энергии (мощности) и газа.

24. В качестве документов, подтверждающих выполнение установленных частью 23 настоящей статьи требований, победитель конкурса предоставляет надлежащим образом заверенные копии заключенных договоров поставки электрической энергии, договоров поставки газа, а также надлежащим образом заверенные копии предоставленных гарантирующему поставщику электрической энергии и поставщику газа банковских гарантий и документов, подтверждающих передачу указанных гарантий гарантирующему поставщику электрической энергии, поставщику газа. В случае непредоставления победителем конкурса организатору конкурса указанных документов, подтверждающих выполнение установленных частью 23 настоящей статьи требований, такой победитель признается уклонившимся от заключения договора аренды по результатам конкурса.

25. Организатор конкурса обязан предоставить победителю конкурса в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения от него соответствующего запроса документы или их надлежащим образом заверенные копии, необходимые в соответствии с законодательством об электроэнергетике и в сфере газоснабжения победителю конкурса для заключения договоров поставки электрической энергии, договоров поставки газа.

26. Договоры поставки электрической энергии, договоры поставки газа должны обеспечивать поставку электрической энергии (мощности) и газа, необходимых для производства товаров, оказания услуг в сфере теплоснабжения с использованием передаваемого в аренду имущества, не позднее даты передачи данного имущества победителю конкурса. Договоры поставки электрической энергии, договоры поставки газа могут содержать условия, предусматривающие, что права и обязанности по таким договорам возникают со дня передачи победителю конкурса объекта теплоснабжения в соответствии с заключенным с победителем конкурса договором аренды.

27. Банковские гарантии, обеспечивающие исполнение обязательств по оплате электрической энергии (мощности) и газа, поставляемых по договорам поставки электрической энергии, договорам поставки газа, должны содержать условие о невозможности их отзыва гарантом (безотзывные гарантии) и условие о невозможности их изменения гарантом без согласия бенефициара.

28. Срок, на который должна быть выдана банковская гарантия, обеспечивающая

исполнение обязательств победителя конкурса по оплате электрической энергии (мощности), поставляемой по каждому договору поставки электрической энергии, заключенному с гарантирующим поставщиком электрической энергии, и по каждому договору поставки газа, должен составлять не менее двенадцати месяцев со дня выдачи банковской гарантии. В случае, если срок действия договора поставки электрической энергии или договора поставки газа составляет менее двенадцати месяцев, срок окончания действия предоставляемой банковской гарантии должен превышать срок действия указанного договора не менее чем на один месяц.

29. Сумма, на которую должна быть выдана банковская гарантия в отношении каждого договора поставки электрической энергии, заключенного с гарантирующим поставщиком электрической энергии, и каждого договора поставки газа, устанавливается организатором конкурса в размере не менее половины стоимости электрической энергии (мощности) или газа, фактически потребленных передаваемым в аренду объектом теплоснабжения за календарный год, предшествующий году, в котором проводится конкурс.

30. В случае отсутствия у организатора конкурса данных о стоимости электрической энергии (мощности) или газа, фактически потребленных за календарный год, предшествующий году, в котором проводится конкурс, сумма, на которую должна быть предоставлена банковская гарантия в отношении соответствующего договора, устанавливается организатором конкурса в размере 30 процентов от произведения величины максимальной мощности энергопринимающих устройств или проектной мощности газопотребляющих установок, входящих в передаваемый в аренду объект теплоснабжения, количества часов в указанном году и цены на электрическую энергию (мощность) или газ, содержащейся в конкурсной документации в составе цен на энергетические ресурсы в году, предшествующем первому году действия договора аренды.

31. Указанные в части 23 настоящей статьи банковские гарантии должны быть предоставлены банком, включенным в перечень банков, отвечающих установленным статьей 74.1 Налогового кодекса Российской Федерации требованиям для принятия банковских гарантий в целях налогообложения.

32. Указанные банковские гарантии не должны содержать требования о предоставлении гарантирующим поставщиком электрической энергии и поставщиком газа банку для получения выплаты по гарантиям судебных актов, подтверждающих неисполнение или ненадлежащее исполнение победителем конкурса обеспечиваемых гарантиями обязательств.

33. Договор аренды объекта теплоснабжения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенный с нарушением требований, установленных частью 3 или 23 настоящей статьи, является ничтожным.

## **Это ознакомительный фрагмент**

Полный текст доступен по ссылке: <https://alexeyborisov.ru/law/zakon-190-fz/st28.1/>

Оформите подписку на материалы сайта со скидкой 50% по промокоду: **PDF50**

Предложение действует ограниченное время.

---

Источник: <https://alexeyborisov.ru/law/zakon-190-fz/st28.1/>