

КОНЦЕССИИ И РЕГУЛЯТОРНЫЕ СОГЛАШЕНИЯ В СФЕРЕ ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ: НОВАЯ АРХИТЕКТУРА ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ 2025-2026 ГОДОВ



МАРИНА МУРАВЬЕВА

к. ю. н., старший юрист практики по инфраструктуре и ГЧП Адвокатского бюро «Качкин и Партнеры»

Имеет многолетний опыт работы в одном из крупнейших российских операторов коммунальной и энергетической инфраструктуры, где обеспечивала полное правовое сопровождение деятельности холдинга в сфере имущественных и земельных отношений, структурировала и сопровождала концессионные проекты в отношении объектов теплоснабжения и водоснабжения, участвовала в подготовке частных концессионных инициатив, подготовке документации для изменения условий концессий, руководила переговорными процессами по согласованию и изменению условий концессий. С ее участием были заключены концессионные соглашения в коммунальной сфере с суммарным объемом инвестиций более 100 млрд рублей. В адвокатском бюро «Качкин и Партнеры» специализируется на проектах ГЧП в сфере ЖКХ, участвуя в проектах ключевых клиентов компании. К сфере научных интересов относятся вопросы правового регулирования линейных объектов и земельных участков для их размещения.

Модернизация не менее двух тысяч объектов питьевого водоснабжения и водоподготовки до 2030 года — задача, которую поставил Президент России в 2024 году для достижения национальной цели создания комфортной и безопасной среды для жизни граждан¹. Концессионные соглашения, направленные на строительство и реконструкцию сетей водоснабжения и водоотведения, являются сегодня ключевыми инструментами привлечения инвестиций в обновление «водной» инфраструктуры и могут способствовать реализации поставленной задачи. Однако нельзя не отметить ряд системных сложностей, с которыми сталкиваются указанные проекты, в том числе ограниченность бюджетных ресурсов, высокий износ сетей. К тому же, недостаточность и социальная чувствительность тарифов формируют разрыв между потребностью в модернизации и наличием фактических возможностей ее реализации.

Счетная палата РФ в своей масштабной отраслевой аналитике отмечала, в частности, такие проблемы развития концессий как краткосрочную и непрозрачную тарифную политику, отсутствие системных мер поддержки со стороны федеральных и региональных органов власти, несо-

вершенство действующего законодательства².

В 2025 году законодатель принял попытку преодоления указанного разрыва и повышения инвестиционной привлекательности отрасли. Были приняты три федеральных закона, существен-

¹ Указ Президента РФ № 309 от 07.05.2024.

² [Бюллетень Счетной палаты Российской Федерации, 2025, № 5. Концессии в ЖКХ. С. 19-20.](#)

но изменивших регулирование концессий, инвестиционных программ и регуляторных соглашений в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем водоснабжения и водоотведения³:

- Федеральный закон от 28.02.2025 № 22-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» (далее — *Закон № 22-ФЗ*) — вступил в силу 01.09.2025⁴;
- Федеральный закон от 15.12.2025 № 464-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и статью 2 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» (далее — *Закон № 464-ФЗ*) — изменения преимущественно вступили в силу с 01.03.2026;
- Федеральный закон от 29.12.2025 № 576-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — *Закон № 576-ФЗ*) — вступает в силу

с 01.09.2026, за исключением отдельных положений.

Дополнительно в 2025–2026 годах были приняты постановления Правительства Российской Федерации, имеющие ключевое значение для развития сферы ЖКХ и применения новых норм федеральных законов: постановления Правительства РФ № 537 от 24.04.2025, № 732 от 27.05.2025, № 336 от 28.03.2026, № 661 от 30.05.2026, № 662 от 30.05.2026, № 663 от 30.05.2026.

ЗАКОН № 22-ФЗ: КОНЦЕССИИ В ЖКХ МЕЖДУ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬЮ И УСИЛЕНИЕМ КОНТРОЛЯ

Закон № 22-ФЗ стал первым крупным блоком изменений 2025 года в сфере коммунальных концессий. Его положения направлены как на повышение инвестиционной привлекательности отрасли, так и на усиление контроля за деятельностью концессионера.

ИЗМЕНЕНИЯ, НАПРАВЛЕННЫЕ НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ

Наиболее значимые новеллы:

- регламентирован порядок подписания концессионного соглашения (далее — *КС*) субъектом РФ как третьей стороной (в том числе основания для отказа в подписании и срок подписания⁵), обязательность согласования проекта КС с высшим должностным лицом субъекта РФ, при этом субъект РФ согласовывает проект КС только в части своих обязательств⁶;
- установлена возможность включения в КС бесхозных объектов ЖКХ без согласования с антимонопольным органом⁷;
- от 1 года до 3 лет увеличен срок оформления незарегистрированного имущества концессионером⁸ и введена возможность установления платы концедента в целях возмещения части расходов концессионера на такое оформление⁹;

³ Объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем далее по тексту именуется объектами ЖКХ.

⁴ Действие Закона о концессиях в новой редакции не распространяется на КС, заключенные до 01.09.2025 (за исключением статей 4, 8, 10, 40, 43 Закона о концессиях).

⁵ Часть 3.3 статьи 36 Федерального закона «О концессионных соглашениях» (далее — Закон о концессиях).

⁶ Часть 2 статьи 40 Закона о концессиях. Порядок и сроки такого согласования, в том числе при заключении КС на основании ЧКИ, Законом не установлены и могут быть предусмотрены нормативными правовыми актами субъектов РФ.

⁷ Применяется к ранее заключенным КС с 15.12.2025.

⁸ Часть 3 статьи 42 Закона о концессиях.

⁹ Части 18, 19.1 статьи 39 Закона о концессиях. В этом случае расходы концессионера, возмещение которых было осуществлено концедентом, не подлежат учету в тарифах.

– уточнены правила проведения конкурса на право заключения КС в отношении объектов ЖКХ, а также правила заключения КС в отношении объектов ЖКХ в порядке частной инициативы (далее — ЧКИ) в целях оптимизации срока заключения КС (срок для представления альтернативных заявок о готовности к участию в конкурсе — 30 дней (вместо 45 дней по общему правилу)¹⁰; сообщение о проведении конкурса с конкурсной документацией опубликовывают не позднее 30 дней со дня публикации протокола рассмотрения заявки о готовности к участию в конкурсе¹¹).

Важной новеллой является увеличение срока оформления концессионером прав на незарегистрированное имущество, передаваемое в концессию, до 3 лет. Для коммунальной инфраструктуры эта проблема носит массовый характер: многие объекты не имеют надле-

жащей технической и правоустанавливающей документации. Предоставление более длительного срока на оформление прав, а также возможность установления платы концедента в целях возмещения части расходов концессионера на такое оформление, позволяют снизить один из ключевых барьеров для входа частного инвестора в проект, а также тарифную нагрузку на потребителей.

ИЗМЕНЕНИЯ, НАПРАВЛЕННЫЕ НА УСИЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ

Наряду с инвестиционными стимулами Закон № 22-ФЗ установил дополнительные требования к потенциальным концессионерам в части «опыта» эксплуатации объектов ЖКХ. Потенциальный концессионер должен осуществлять эксплуатацию объектов ЖКХ:

– не менее 2 лет, если с помощью объектов ЖКХ планируется предоставление коммунальных услуг в населенных пунктах с численностью от 100 до 500 тысяч человек;

– не менее 3 лет в населенных пунктах с численностью более 100 тысяч человек, если с помощью таких объектов планируется предоставление коммунальных услуг в населенных пунктах с численностью более 500 тысяч человек¹².

При этом, если концессионер входит в одну группу лиц¹³ с другой организацией/организациями, которые осуществляют регулируемые виды деятельности в сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, при определении периода эксплуатации объектов ЖКХ учитывается соответствие хотя бы одной такой организации указанным выше параметрам.

Эти изменения направлены на передачу объектов ЖКХ надежному концессионеру, обладающему реальной операционной компетенцией в отношении объектов ЖКХ, таким образом, на качественное предоставление гражданам жизненно необходимых услуг.

¹⁰ Часть 10 статьи 52 Закона о концессиях.

¹¹ Часть 14 статьи 52 Закона о концессиях. По общему правилу не позднее чем через 45 рабочих дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок о готовности к участию в конкурсе на заключение КС принимается решение о заключении КС на конкурсной основе (ч. 4.9-2 ст. 37 Закона о концессиях).

¹² Эти требования распространяются на участников конкурса, лиц, подающих ЧКИ, лиц, представляющих альтернативные заявки о готовности к участию в конкурсе, а также арендаторов, с которыми КС заключается в порядке «трансформации» договоров аренды (часть 5 статьи 46, пункт 5 части 1 статьи 51, часть 5 статьи 52 Закона о концессиях).

¹³ По основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Закон также закрепил новые обязанности концессионера и новые существенные нарушения. Среди них — обязанность концессионера, за исключением единой теплоснабжающей организации в ценовой зоне теплоснабжения, разработать и направить на утверждение проект инвестиционной программы.

Неисполнение концессионером обязательства по разработке инвестиционной программы, равно как неисполнение концедентом или субъектом РФ¹⁴ обязательства по утверждению инвестиционной программы, в течение 12 месяцев с момента заключения КС является существенным нарушением условий КС¹⁵. Нарушение концессионером обязанности по разработке инвестиционной программы может повлечь привлечение концессионера к гражданско-правовой ответственности, предусмотренной КС, а также привести к расторжению КС. Для снижения риска споров целесообразно предусматривать в концессионном соглашении детальный порядок взаимодействия сторон при подготовке, со-

гласовании и утверждении инвестиционной программы, включая последствия задержки по причинам, не зависящим от концессионера, условия о продлении сроков при задержке со стороны публичных органов.

Обязанности концессионера дополнены также обязанностью соблюдать требования законодательства в сферах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения о раскрытии информации¹⁶.

Следующая мера направлена на повышение гарантий заключения КС — инициатор, а также иные лица, представляющие заявки о готовности к участию в конкурсе, вносят задаток или предоставляют безотзывную банковскую гарантию в качестве обеспечения исполнения обязательств по заключению КС. С одной стороны, это должно «отсекать» недобросовестных или недостаточно финансово устойчивых инициаторов. С другой стороны, важно, чтобы такие требования не стали барьером для добросовестных инвесторов, особенно в небольших городах.

ЗАКОН № 464-ФЗ: ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ КОНЦЕССИЙ И НОВОЕ СОГЛАШЕНИЕ С ДОБРОСОВЕСТНЫМ КОНЦЕССИОНЕРОМ

Закон № 464-ФЗ продолжил модернизацию концессионного регулирования в сфере ЖКХ.

СОГЛАСОВАНИЕ С АНТИМОНОПОЛЬНЫМ ОРГАНОМ ТОЛЬКО СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ

Одно из долгожданных изменений — переход к необходимости согласования с антимонопольным органом изменения только существенных условий концессионного соглашения¹⁷.

Ранее на практике возникала проблема необходимости согласования любых изменений условий соглашения. Новая редакция создает более гибкий подход: согласованию с антимонопольным органом подлежат изменения существенных условий КС, а не любые технические или редакционные корректировки.

ПРАВО ДОБРОСОВЕСТНОГО КОНЦЕССИОНЕРА НА НОВОЕ СОГЛАШЕНИЕ БЕЗ КОНКУРСА

Еще одна значимая новелла — возможность и порядок заключения

¹⁴ В случае, предусмотренном пунктом 2 части 4 статьи 40 Закона о концессиях.

¹⁵ Части 8–11 статьи 42 Закона о концессиях.

¹⁶ Пункт 8 части 2 статьи 8 Закона о концессиях.

¹⁷ Важно, что действие положений статьи 43 Закона о концессиях распространяется на правоотношения, возникшие в том числе из КС, заключенных до 01.03.2026.

нового соглашения без конкурса с действующим добросовестным концессионером. Для сферы ЖКХ эта конструкция может исключить переходный период, когда из-за процесса переоформления и передачи объектов ЖКХ приостановлена модернизация сетей, и таким образом снизить риски нарушения надежности и бесперебойности теплоснабжения, водоснабжения или водоотведения.

Однако действующий концессионер обладает преимущественным правом на заключение КС на новый срок при надлежащем исполнении прежнего соглашения¹⁸.

НОВОЕ СУЩЕСТВЕННОЕ УСЛОВИЕ ДЛЯ ТАРИФНЫХ КОНЦЕССИЙ

Закон № 464-ФЗ также ввел новое существенное условие для тарифных концессий: обязанность концессионера информировать концедента и органы регулирования тарифов о получении бюджетных средств и иного публичного имущества, если их получение не было предусмотрено КС.

Это нововведение направлено в том числе на повышение прозрачности тарифного регулирования.

ЗАКОН № 576-ФЗ: РЕГУЛЯТОРНЫЕ СОГЛАШЕНИЯ КАК НОВЫЙ ИНСТРУМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ

Закон № 576-ФЗ, который вступает в силу с 01.09.2026, изменяет отраслевые законы о теплоснабжении, водоснабжении и водоотведении¹⁹, формируя правовую основу для полноценного применения регуляторных соглашений (соглашений об условиях осуществления регулируемых видов деятельности).

Возможность заключения регуляторных соглашений была предусмотрена в статье 36 Федерального закона «О водоснабжении и водоотведении» с 2011 года, но практика заключения таких соглашений так и не была сформирована.

СУЩНОСТЬ РЕГУЛЯТОРНОГО СОГЛАШЕНИЯ

Регуляторное соглашение представляет собой соглашение, в рамках которого регулируемая организация обязуется осуществлять эксплуатацию, строительство, реконструкцию и модернизацию объектов теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, а также

иного имущества, необходимого для регулируемой деятельности. Публичная сторона, в свою очередь, обеспечивает условия осуществления такой деятельности, включая тарифные условия.

С экономико-правовой точки зрения регуляторное соглашение направлено на закрепление для инвестора гарантий возврата инвестиций в коммунальную инфраструктуру. В отличие от концессии, регуляторное соглашение не предусматривает передачу публичного имущества регулируемой организации. Его основная функция — зафиксировать условия регулируемой деятельности и связать инвестиционные обязательства организации с тарифными и иными обязательствами публичной стороны.

СТОРОНЫ РЕГУЛЯТОРНОГО СОГЛАШЕНИЯ

Сторонами регуляторного соглашения являются субъект РФ, муниципальное образование или несколько муниципальных образований, а также регулируемая организация, соответствующая требованиям, установленным Правительством РФ²⁰.

¹⁸ Ч. 2 ст. 52.2 Закона о концессиях.

¹⁹ Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (Закон о водоснабжении), Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (Закон о теплоснабжении).

²⁰ Ч. 1 ст. 36 Закона о водоснабжении, ч. 1 ст. 12.2 Закона о теплоснабжении.

Концессионер вправе заключить регуляторное соглашение в отношении условий осуществления регулируемых видов деятельности с использованием объектов ЖКХ, не входящих в состав КС²¹. Такая конструкция позволяет одному оператору сочетать концессионную модель в отношении одних объектов и регуляторное соглашение в отношении иных объектов технологически связанной системы.

При этом в ценовых зонах теплоснабжения регуляторные соглашения в сфере теплоснабжения не заключаются, что обусловлено особенностями целевой модели ценовых зон.

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ РЕГУЛЯТОРНОГО СОГЛАШЕНИЯ

К существенным условиям регуляторного соглашения отнесены²²:

- перечень мероприятий, подлежащих включению в инвестиционную программу, и условия их реализации;
- перечень мероприятий по эксплуатации объектов ЖКХ и иного имущества, необходимого для регулируемой деятельности, условия их реализации;
- порядок определения и изменения тарифов;

- обязательства субъекта РФ и муниципального образования по обеспечению условий для регулируемой деятельности, установлению тарифов на весь срок действия соглашения и соблюдению таких тарифов;
- ответственность сторон и порядок исполнения обязательств при нарушении соглашения;
- срок действия соглашения, который не может составлять менее 5 лет и может быть продлен в порядке, предусмотренном таким соглашением;
- порядок возмещения расходов регулируемой организации при досрочном расторжении соглашения по инициативе публичной стороны.

ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ № 661 И № 662: ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ РЕГУЛЯТОРНЫХ СОГЛАШЕНИЙ

В 2026 году Правительство России утвердило подзаконную базу для применения регуляторных соглашений²³. Постановление Правительства РФ № 661 от 30.05.2026 установило правила заключения, изменения и расторжения регуляторных соглашений в сфере водо-

снабжения и водоотведения, а также примерную форму такого соглашения. Постановление Правительства России № 662 от 30.05.2026 утвердило аналогичные правила для сферы теплоснабжения. В частности указанные постановления:

- конкретизируют порядок подачи заявления о заключении регуляторного соглашения, состав заявления, общественное обсуждение проекта соглашения, основания изменения и расторжения соглашения;
- предусматривают особенности установления тарифов на основании регуляторных соглашений (в том числе особенности определения НВВ, размера расчетной предпринимательской прибыли);
- устанавливают требования к регулируемым организациям, которые вправе заключать регуляторные соглашения.

Если регуляторное соглашение заключается впервые в 2026 году, регулируемая организация направляет заявление для рассмотрения в орган регулирования тарифов не позднее 1 октября 2026 года.

²¹ Ч. 2 ст. 36 Закона о водоснабжении, ч. 2 ст. 12.2 Закона о теплоснабжении.

²² Ч. 4 ст. 36 Закона о водоснабжении, ч. 5 ст. 12.2 Закона о теплоснабжении.

²³ Начало действия — 01.09.2026.

**РЕГУЛИРУЕМЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ ДОЛЖНЫ ОТВЕЧАТЬ
СЛЕДУЮЩИМ ТРЕБОВАНИЯМ:**

- а) наличие в предшествующем и (или) текущем периодах регулирования утвержденной инвестиционной программы регулируемой организации или решения о необходимости доработки проекта инвестиционной программы регулируемой организации с указанием причин отказа в утверждении указанной инвестиционной программы по основанию недоступности тарифов для абонентов, и (или) отсутствие утвержденной инвестиционной программы регулируемой организации при отсутствии в предшествующем и (или) текущем периодах регулирования актуализированной схемы водоснабжения и водоотведения;
- б) текущий долгосрочный период регулирования не является для регулируемой организации первым долгосрочным периодом регулирования;
- в) наличие сведений о регулируемой организации в утвержденной схеме водоснабжения и водоотведения.
- г) доля подключенной к централизованной системе горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения мощности (нагрузки) абонентов регулируемой организации превышает 50 % общей подключенной мощности (нагрузки);
- д) отсутствие в отношении регулируемой организации процедуры ликвидации юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о введении или продлении срока внешнего управления, о признании юридического лица несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства на день направления заявления.

**ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОГРАММЫ:
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УРОВЕНЬ
ДЕТАЛИЗАЦИИ**

Закон № 576-ФЗ также существенно изменяет регулирование инвестиционных программ организаций теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

В развитие Закона № 576-ФЗ постановлением Правительства

№ 663 внесены в т.ч. изменения в (1) Правила согласования и утверждения инвестиционных программ организаций, осуществляющих регулируемые виды деятельности в сфере теплоснаб-

жения²⁴, (2) Правила разработки, согласования, утверждения и корректировки инвестиционных программ организаций, осуществляющих горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение²⁵, (3) Правила разработки, утверждения и корректировки производственных программ организаций, осуществляющих горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение²⁶ (вступают в силу преимущественно 01.09.2026).

**МЕРОПРИЯТИЯ, ПОДЛЕЖАЩИЕ
ВКЛЮЧЕНИЮ В ИНВЕСТИЦИОННУЮ
ПРОГРАММУ**

На федеральном уровне закрепляется перечень мероприятий, которые должны включаться в инвестиционную программу. Общим правилом остается включение мероприятий, предусмотренных схемами теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения. Однако законодатель прямо устанавливает случаи, когда мероприятия подлежат включению в инвестиционную программу независимо от наличия их в отраслевых схемах. К ним относятся:

- мероприятия по предотвращению или ликвидации последствий аварийных ситуаций;

²⁴ Постановление Правительства РФ № 410 от 05.05.2014.

²⁵ Постановление Правительства РФ № 641 от 29.07.2013.

²⁶ Постановление Правительства РФ № 641 от 29.07.2013.

- мероприятия, направленные на предотвращение причинения вреда жизни и здоровью граждан, имуществу и окружающей среде;
- мероприятия по строительству, реконструкции, техническому перевооружению и модернизации объектов, если они предусмотрены концессионным соглашением или регуляторным соглашением, заключенным на срок, превышающий срок действия схемы;
- мероприятия по подключению объектов капитального строительства к системам коммунальной инфраструктуры;
- мероприятия, определенные по результатам технического обследования объектов.

Это изменение имеет важное значение, поскольку ранее несоответствие инвестиционной программы отраслевой схеме могло создавать препятствия для утверждения мероприятий, даже если они были объективно необходимы для исполнения концессионного соглашения или обеспечения надежности системы. Теперь прямо установлено, в каких случаях инвестиционная программа в части мероприятий может не соответствовать отраслевой схеме.

КОРРЕКТИРОВКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРОГРАММЫ ЗА ИСТЕКШИЕ ПЕРИОДЫ

Для концессионеров особо значима возможность корректировки инвестиционной программы в части истекших периодов в целях приведения ее в соответствие с условиями измененного концессионного соглашения. Такая новелла устраняет одну из практических коллизий: концессионное соглашение может быть изменено в установленном порядке, но инвестиционная программа за прошедшие периоды формально не может быть скорректирована. Теперь законодатель устраняет эту проблему. Правительством РФ определен период, в течение которого изменения инвестиционной программы должны быть направлены на утверждение.

ОБЯЗАТЕЛЬНОСТЬ РАЗРАБОТКИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРОГРАММЫ

Как было указано ранее, с 01.09.2025 концессионер, за исключением единой теплоснабжающей организации в ценовой зоне теплоснабжения, обязан разработать и направить на утверждение проект инвестиционной программы. Закон № 576-ФЗ расширяет этот подход: разработка инвестиционной программы становится обязательной в том чис-

ле для организаций, заключивших регуляторные соглашения. Очевидно, это связано с тем, что регуляторное соглашение по своей природе должно быть связано с конкретными инвестиционными мероприятиями, источниками их финансирования.

АМОРТИЗАЦИЯ КАК ЦЕЛЕВОЙ ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ

До принятия новых норм вопрос использования амортизации в тарифном регулировании нередко вызывал споры между регулируемой организацией и органом регулирования тарифов. Правительство закрепило обязанность направлять амортизацию, учтенную при установлении тарифов, в качестве источника финансирования мероприятий инвестиционной программы, а также иных расходов в соответствии с основами ценообразования.

ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ПРОГРАММА

Еще одно важное изменение для «водной» сферы. С 01.09.2026 производственные программы разрабатываются, утверждаются и корректируются организацией, осуществляющей горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение.

ПОДЗАКОННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ 2025–2026 ГГ.: ИЗМЕНЕНИЕ КОНЦЕССИЙ, ПРОЦЕНТЫ ПО ЗАЙМАМ И АМОРТИЗАЦИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ № 537: ИЗМЕНЕНИЕ КОНЦЕССИОННЫХ СОГЛАШЕНИЙ И ДОЛГОСРОЧНЫХ ПАРАМЕТРОВ РЕГУЛИРОВАНИЯ

Постановление Правительства РФ № 537 от 24.04.2025 внесло существенные изменения в правила согласования изменений условий КС с антимонопольным органом²⁷ и правила согласования изменения долгосрочных параметров регулирования²⁸.

В числе ключевых новелл — новые основания для согласования указанных изменений²⁹, а также возможность ухудшения плановых значений показателей деятельности концессионера в случае их изменения на срок суммарно не более десяти лет в течение срока действия соглашения и при усло-

вии неизменности плановых значений на последние пять лет.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ № 732: УЧЕТ ПРОЦЕНТОВ ПО ЗАЕМНЫМ СРЕДСТВАМ

Постановление Правительства РФ № 732 от 27.05.2025 было направлено, в том числе, на решение одной из наиболее острых проблем тарифных концессий — учет расходов на обслуживание заемных средств в тарифах.

В условиях изменяющейся ключевой ставки финансовая модель концессионного проекта может существенно ухудшаться, если фактическая стоимость заемного финансирования не учитывается в тарифах. В Постановлении № 732 уточнено, что расходы, связанные с обслуживанием заемных средств, учитываются в размере фактических расходов, но не более размера исходя из ключевой ставки на день возникновения расходов плюс 4 процентных пункта (в тепло-

снабжении), ключевой ставки, увеличенной в 1,5 раза, но не менее чем на 4 п.п. (в водоснабжении/водоотведении). Важная для концессионеров новелла, хотя и не устраняет проблему полностью.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ № 336: НОВАЯ МОДЕЛЬ УЧЕТА АМОРТИЗАЦИИ

Постановление Правительства РФ № 336 от 28.03.2026, вступающее в силу с 01.09.2026³⁰, развивает положения Закона № 576-ФЗ об амортизации.

Ключевые изменения:

- допускается перераспределение амортизации между видами деятельности и системами;
- при корректировке необходимой валовой выручки учитывается фактическая амортизация, направленная на финансирование инвестиционной программы;
- амортизация, не использованная для инвестиций, может направляться на покрытие

²⁷ Правила предоставления антимонопольным органом согласия на изменение условий концессионного соглашения, утв. постановлением Правительства РФ № 368 от 24.04.2014.

²⁸ В частности, в Правила регулирования тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.05.2013 № 406.

²⁹ В частности:

1) увеличение ставки рефинансирования ЦБ РФ на 2 и более процентных пункта;

2) определение сметной стоимости мероприятий по созданию и (или) реконструкции объектов ЖКХ, являющихся объектом КС, и (или) иного имущества в размере, превышающем размер сметной стоимости (стоимости) таких мероприятий, предусмотренный КС на соответствующий год действия КС;

3) выявление по результатам технического обследования объектов ЖКХ, являющихся объектом КС, и/или иного имущества (за исключением КС, заключенного в порядке трансформации договоров аренды), несоответствия (ухудшения) значений показателей деятельности концессионера, иных технико-экономических показателей.

³⁰ За исключением отдельных положений.

экономически обоснованных расходов, включая обслуживание заемных средств, привлеченных на реализацию инвестиционной программы;

- амортизация по объектам, построенным за счет бюджетных средств, по общему правилу не учитывается для целей тарифов, за исключением случаев, когда амортизационные отчисления являются источником финансирования капитальных вложений по инвестиционной программе.

Эти изменения формируют более гибкий и одновременно более контролируемый режим использования амортизации, повышают значение раздельного учета, документального подтверждения источников финансирования и отражения фактического использования амортизации.

ПРАКТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ПРИМЕНЕНИЯ НОВЫХ ПРАВИЛ

Применение новых норм на практике уже вызывает ряд вопросов, в частности:

- порядок подтверждения «опыта» потенциальных концессионеров по эксплуатации объек-

тов ЖКХ (какими документами подтверждается опыт, допускается ли для заключения КС в отношении объектов теплоснабжения подтверждать опыт в части эксплуатации объектов водоснабжения и водоотведения, и наоборот);

- порядок учета задатка или банковской гарантии, предоставленных инициатором ЧКИ, в качестве подтверждения наличия у инициатора средств или возможности их получения в размере не менее 5% от объема инвестиций³¹, учитывая, что размер обеспечения определяется в решении о возможности заключения КС уже после подачи ЧКИ (к которой должны быть приложены документы, подтверждающие средства/возможность их получения);
- возможность соблюдения новых сроков размещения сообщения о проведении конкурса и конкурсной документации (не позднее 30 дней со дня публикации протокола рассмотрения заявки о готовности к участию в конкурсе), учитывая, что конкурсная документация должна содержать отчет о техническом обследовании передаваемых объектов³².

ВЫВОДЫ

Принятые в 2025 году федеральные законы и подзаконные акты 2025–2026 гг. формируют новую архитектуру правового регулирования привлечения инвестиций в коммунальную инфраструктуру. В целом изменения можно охарактеризовать как попытку законодателя повысить интерес инвесторов к коммунальным проектам с сохранением (и даже усилением) публичного контроля.

Новое регулирование не устраняет все риски коммунальных концессий, но создает более широкий перечень правовых инструментов для управления ими. Для рынка это означает необходимость перехода к более сложному, но при этом более устойчивому структурированию концессионных соглашений, включающему вопросы распределения рисков между сторонами.

Более подробно с правовыми аспектами реализации концессионных проектов в сфере ЖКХ, в т. ч. в отношении объектов водоснабжения и водоотведения, можно ознакомиться в исследовании [«Актуальные вопросы развития концессионных соглашений в сфере ЖКХ»](#), подготовленном АБ «Качкин и Партнеры» с участием ведущих экспертов отрасли.

³¹ Ч. 19 ст. 52 Закона о концессиях.

³² Ч. 14 ст. 52 Закона о концессиях.