

СТРУКТУРИРУЙТЕ ПРАВИЛЬНО!

КАКИЕ УСЛОВИЯ НЕОБХОДИМО
УЧИТЫВАТЬ ПРИ ПРИВЛЕЧЕНИИ
ФИНАНСИРОВАНИЯ ДОМ.РФ?

СЕНТЯБРЬ 2023



ЧАСТЬ 1

ПОДТВЕРЖДЕНИЕ САРЕХ

ПОДТВЕРЖДЕНИЕ CAPEX



Предварительный этап

определение объема финансовых потребностей инвестиционной стадии проекта:

- расчет «прогнозного» CAPEX с использованием НЦС
- согласование «прогнозного» CAPEX с уполномоченным органом власти, утверждающим ИП

Объем финансовых потребностей в целях реализации инвестиционной программы (ИП) должен **не превышать укрупненные нормативы цены строительства (НЦС)***

** ч. 4.1 ст. 23 Закона о теплоснабжении, ч. 7 ст. 40 Закона о водоснабжении и водоотведении*

Укрупненный норматив цены строительства (НЦС)

*показатель потребности в денежных средствах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, предназначенный для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства***

*** п. 33.1 ст. 1 ГрК РФ*

КАК УПРАВЛЯТЬ РИСКОМ УВЕЛИЧЕНИЯ CAPEX?

УВЕЛИЧЕНИЕ CAPEX (1/2)

1

Этап заключения КС

Заключение КС с «прогноznым» CAPEX и условиями, обеспечивающими управление рисками его роста по итогам проектирования

- Условие об уточнении размера денежных обязательств концедента в пределах заданного в КС диапазона

Пример:

- *плата концедента (ПК) на дату заключения КС составляет X руб., исходя из прогнозного предельного размера расходов на создание*
- *фактическая ПК по итогам проектирования / определения основных условий соглашения о финансировании определяется актом о ПК, но в любом случае составляет не более У руб.*
- *окончательный размер ПК (в пределах заданного в КС диапазона) определяется путем подписания акта о ПК (а не дополнительного соглашения)*

- Условие об особом обстоятельстве о превышении сметной стоимостью «прогноznого» CAPEX

Пример:

- *при увеличении CAPEX более чем на X % осуществляется компенсация концессионеру дополнительных расходов*
- *риск увеличения CAPEX менее чем на X % управляется с помощью механизма уточнения размера ПК*

УВЕЛИЧЕНИЕ САРЕХ (1/2)

2

Этап исполнения КС

Осуществление проектирования с получением положительного заключения государственной экспертизы

- КС содержит условие о диапазоне

Пример:

- 1) согласование акта о ПК
- 2) (если применимо) согласование акта о ПК с финансирующей организацией
- 3) подписание акта о ПК, которое не означает изменение условий КС, а является его исполнением (не требующим обращения в антимонопольный орган)

- КС не содержит условие о диапазоне

Пример:

- 1) согласование дополнительного соглашения к КС
- 2) (если применимо) согласование дополнительного соглашения к КС с финансирующей организацией
- 3) обращение за согласованием изменений в КС в антимонопольный орган (в УФАС или ФАС)
- 4) получение решения антимонопольного органа о согласовании или несогласовании изменений антимонопольным органом
- 5) подписание дополнительного соглашения или расторжение КС (по итогам п. 4))

ЧАСТЬ 2

ЗАЧЕМ НЕОБХОДИМО УТВЕРЖДЕНИЕ
ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРОГРАММЫ?

ОБЯЗАТЕЛЬНОСТЬ УТВЕРЖДЕНИЯ ИП В КОНЦЕССИОННЫХ ПРОЕКТАХ



Инвестиционная программа (ИП)

программа мероприятий по строительству, реконструкции и модернизации объектов коммунальной инфраструктуры (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения)*

** п. 8 ст. 2 Закона о водоснабжении и водоотведении, п. 10 ст. 2 Закона о теплоснабжении*

Перечень инвестиционных мероприятий, их объемы и источники устанавливаются в КС в соответствии с ИП**

*** ч. 5 ст. 10 Закона о концессионных соглашениях*

ИП утверждается организациями, осуществляющими регулируемые виды деятельности***

**** Закон о водоснабжении и водоотведении, Закон о теплоснабжении*



В проектах greenfield концессионер до завершения создания объекта и начала осуществления регулируемой деятельности не является регулируемой организацией

В КАКОЙ МОМЕНТ ДОЛЖНА
УТВЕРЖДАТЬСЯ ИП КОНЦЕССИОНЕРА?

ПРОБЛЕМАТИКА УТВЕРЖДЕНИЯ ИП В ПРОЕКТАХ GREENFIELD

Позиции уполномоченных органов



Утверждение ИП до получения
статуса регулируемой организации

Пример:

- в Магаданской области реализуется проект greenfield в отношении объектов ВиВ с утвержденной до ввода в эксплуатацию ИП
- В этом же регионе по объектам электроэнергетики и тепла был получен отказ в утверждении ИП в связи с отсутствием у концессионера статуса регулируемой организации



Утверждение ИП после получения
статуса регулируемой организации

- Данная позиция поддерживается в большинстве регионов, что провоцирует риск, связанный с возвратностью и окупаемостью инвестиций концессионера
- Данные риски могут управляться через механизм особых обстоятельств и иными способами

ОБЯЗАТЕЛЬНО ЛИ НАЛИЧИЕ УТВЕРЖДЕННОЙ
ИП ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ?

УТВЕРЖДЕНИЕ ИП КАК УСЛОВИЕ ВЫДАЧИ ЗАЙМА (СР)

1

По умолчанию утверждение ИП является одним из СР

2

Необходимо обоснование невозможности утверждения ИП
(получение официальной позиции органа, уполномоченного на утверждение ИП)

3

Выполнение СР через предоставление финансирующей организации официального ответа от органа, уполномоченного на утверждение ИП

ЧАСТЬ 3

ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ VS ЧАСТНЫЙ СЕРВИТУТ

РЕЖИМ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ЗУ)



Важно выбрать наименее рискованный способ оформления прав на ЗУ

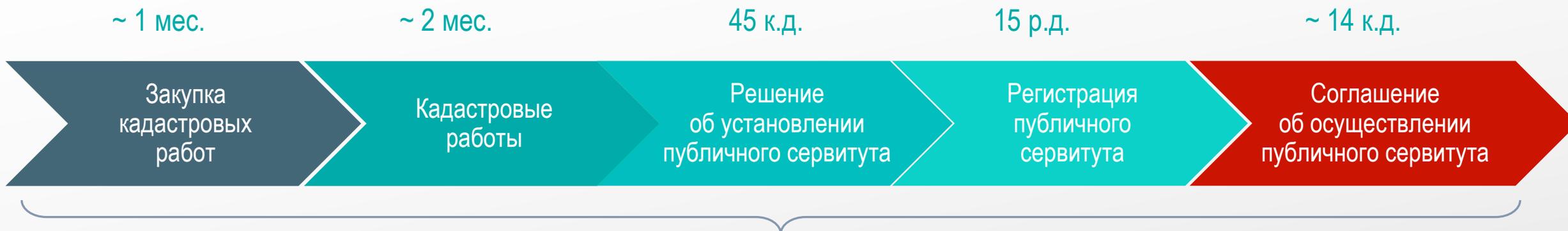
Частный сервитут

не является надежным способом оформления прав на ЗУ для цели выдачи займа, ввиду его срочности, зависимости от усмотрения третьего лица (правообладателя ЗУ)

Публичный сервитут

принимается в качестве надлежащего способа оформления прав на ЗУ для цели выдачи займа

ПРОЦЕДУРА ОФОРМЛЕНИЯ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА



~150 календарных дней



В качестве компромисса при необходимости возможно заключение соглашения о сервитуте с частным лицом на период оформления публичного сервитута (но в любом случае на период до выдачи займа)

ЧАСТЬ 4

КАКОВА ДОЛЯ СОБСТВЕННОГО УЧАСТИЯ
КОНЦЕССИОНЕРА В ПРОЕКТЕ?

ДОЛЯ СОБСТВЕННОГО УЧАСТИЯ КОНЦЕССИОНЕРА

10%

от полной стоимости проекта, не включая капитальный грант



При реализации greenfield проектов база для расчета 10%:

- ✓ Бюджет строительства с НДС
- ✓ Операционный затраты на инвестиционной стадии
- ✓ Расходы на привлеченное финансирование (комиссии, проценты и т.д.)
- ✓ Иные расходы на инвестиционной стадии



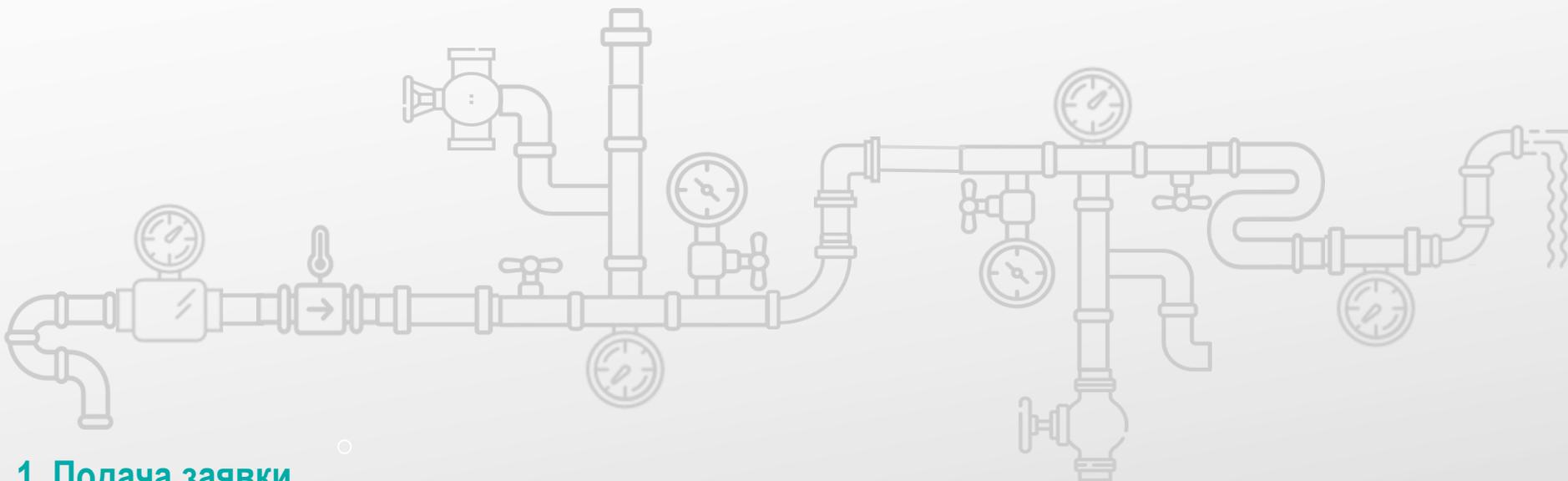
При реализации проектов реконструкции в сфере ЖКХ база для расчета 10%:

- ✓ Бюджет инвестиционной программы с НДС

ШАГИ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ В ДОМ.РФ

2. Рассмотрение на Штабе

- ✓ Подписанное ходатайство
- ✓ Информация по вводу жилья
- ✓ Постановление субъекта РФ о заключении КС либо подписанное КС*



1. подача заявки

- ✓ Финансовая модель
- ✓ Право на землю
- ✓ ППТ и ГПЗУ
- ✓ Финансовые и юридические документы заемщика
- ✓ Проведение ЧКИ*

3. Заключение договора займа

- ✓ Открытие счета
- ✓ Документы, подтверждающие правоспособность участников

4. Начало финансирования

- ✓ Государственная экспертиза
- ✓ Обеспечительная документация
- ✓ Межкредиторское соглашение
- ✓ Договор банковского сопровождения
- ✓ Прямое соглашение*
- ✓ Наличие РНС**
- ✓ Выполнение отлагательных условий