

13 марта 2017



## Реализация концессионных проектов в сфере ЖКХ

---

Федеральный закон "О внесении изменений в Федеральный закон "О концессионных соглашениях" (275-ФЗ)



## Заявление об ограничении ответственности

- Настоящая презентация подготовлена Банком ГПБ (АО) (далее – Банк) исключительно в информационных целях
- Вся информация, используемая в настоящем документе, является индикативной и носит исключительно ознакомительный характер
- Банк не несет ответственности за возможные негативные последствия использования информации, представленной в настоящей презентации



## Общие изменения в Законе о концессии:

- ✓ Возможность возложения на концессионера обязательства **по возмещению расходов концедента** на организацию конкурса на право заключения концессионного соглашения и подготовку конкурсной документации;
- ✓ Право на осуществление заявителями/участниками конкурса видеозаписи и фотофиксации **содержания** заявок и конкурсных предложений;

### **!Информация в заявке по проектам ЖКХ не может быть коммерческой тайной**

- ✓ Введена обязанность ФОИВов **осуществлять мониторинг** заключения и реализации соглашений, в том числе на предмет исполнения сторонами обязательств. Порядок проведения мониторинга установлен ПП РФ от 04.03.2017 г.:
  - ❖ по достижению целевых показателей, сроков реализации КС, объема привлекаемых инвестиций и иных существенных условий КС;
  - ❖ мониторинг осуществляется через государственную автоматизированную информационную систему «Управление»
  - ❖ Вносится информация обо всех юридически значимых действиях не позднее 10 дней
- ✓ В концессионном соглашении должен быть определен **размер арендной платы** (ставки арендной платы) за земельный участок за весь срок соглашения **либо формула расчета** размера арендной платы.



## Изменения в отношении объектов ЖКХ (статья 4)

Объект соглашения (1/2):



- ✓ объекты по производству, передаче и распределению электрической энергии (п. 10) ;
- ✓ объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем (**далее - объекты ТСН и ВИВ**) (п. 11);
- ✓ объекты, на которых осуществляются обработка, **накопление**, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов (п. 17);
- ✓ объекты коммунальной инфраструктуры, не указанные выше, в том числе объекты энергоснабжения, объекты, предназначенные для освещения территорий городских и сельских поселений, объекты, предназначенные для благоустройства территорий (п. 18);
- ✓ объекты газоснабжения (п. 20).

**!** Введена отдельная **глава № 4**, в состав которой вошли все особенности реализации проектов в отношении объектов **ТСН и ВИВ**.



## Особенности реализации проектов ТСН и ВИВ

### Объект соглашения (2/2):

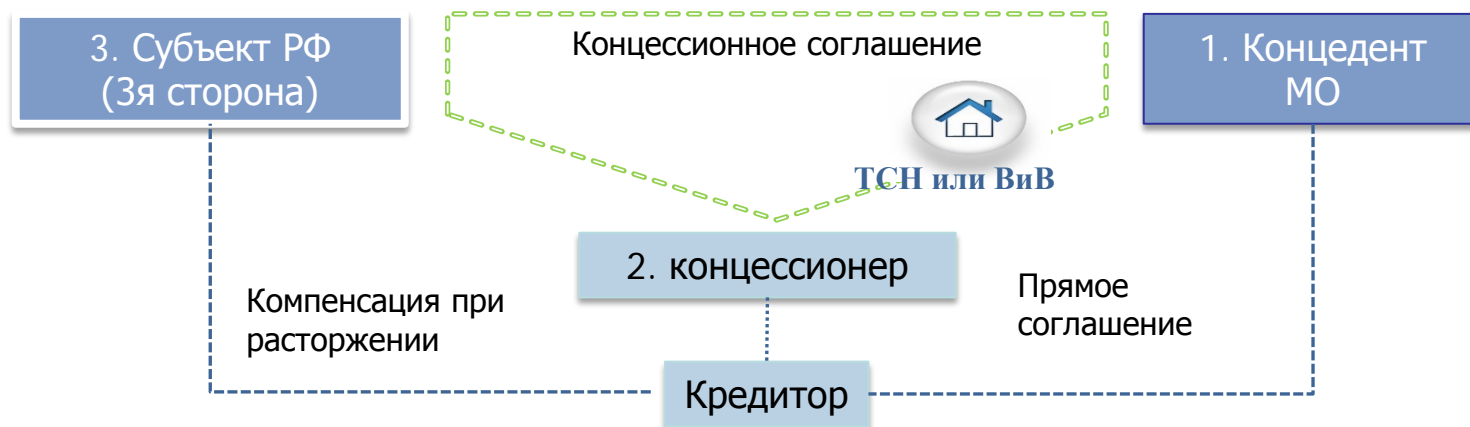


- ✓ Объект ТСН и ВИВ может принадлежать на момент заключения соглашения ГУПу, МУПу на праве хозяйственного ведения и **БУ на праве оперативного управления**;
- ✓ По соглашению могут передаваться **незарегистрированное недвижимое имущество** (без кадастра и сведений в ЕГРП) при соблюдении ряда условий (документы; 50 %); Установлен специальный порядок учета такого имущества и обязанность по регистрации не позднее 1 года;
- ✓ Невозможно заключение одного соглашения в отношении **нескольких видов** объектов ЖКХ (либо ТСН, либо ВИВ).

! Письмо ФАС России от 18.08.2016 N ВК/56868/16

## Особенности реализации проектов ТСН и ВИВ

### Стороны концессионного соглашения (1/2):



#### Концедент:

- ✓ МО; БУ может участвовать на стороне концедента в обязательствах по КС и осуществлять отдельные полномочия концедента (ранее только в отношении дорог);
- ✓ Совместный конкурс - несколько МО (критерии конкурса для каждого из них) – несколько КС.

#### Концессионер:

- ✓ не может являться иностранное юридическое лицо или иное корпоративное иностранное образование, не имеющее аккредитованных филиала, представительства на территории Российской Федерации (в том числе входить в простое товарищество).



## Особенности реализации проектов ТСН и ВИВ

### Стороны концессионного соглашения (2/2):

#### Третья самостоятельная сторона:

- ✓ Если полномочия по тарифному регулированию и утверждению инвестиционных программ не переданы на муниципальный уровень;
- ✓ От имени субъекта РФ выступает высшее должностное лицо;
- ✓ Неподписание соглашения субъектом РФ - незаключенность соглашения.

#### Объем прав субъекта РФ:

- ✓ Установление **тарифов**;
- ✓ Утверждение **инвестиционных программ концессионера**;
- ✓ Возмещение **недополученных доходов, экономически обоснованных расходов концессионера, подлежащих возмещению за счет средств бюджета субъекта РФ** (при принятии решений, ухудшающих положение концессионера - перечень определен соглашением); ! Перечень расходов ограничен.
- ✓ Предоставление концессионеру государственных **гарантий субъекта РФ**. ! Увеличивает долг бюджет.
- ✓ Иные, предусмотренные НПА субъекта РФ



## Особенности реализации проектов ТСН и ВИВ

### Особые условия концессионного соглашения:

- ✓ значения долгосрочных параметров регулирования деятельности концессионера (в соответствии с НПА);
- ✓ задание и основные мероприятия (общий характер!);
- ✓ **предельный размер расходов на создание и (или) реконструкцию** объекта концессионного соглашения, которые предполагается осуществлять в течение всего срока действия концессионного соглашения концессионером без учета расходов, источником финансирования которых является плата за подключение (технологическое присоединение);
- ✓ **плановые значения** показателей деятельности концессионера;
- ✓ порядок **возмещения фактически понесенных расходов концессионера**, подлежащих возмещению в соответствии с НПА РФ в сфере теплоснабжения, в сфере водоснабжения и водоотведения и не возмещенных ему на момент окончания срока действия концессионного соглашения (?); срок 2 года либо продление срока соглашения.
- ✓ возможность **переноса сроков реализации инвестиционных обязательств концессионера не более чем на 5 лет**;
- ✓ пр.

**!** Правительство РФ определяет особенности тарифного регулирования, а также особенности согласования, утверждения и внесения изменений в инвестиционные программы в отношении организаций, эксплуатирующих на основании концессионного соглашения объекты ТСН и ВИВ.





## Особенности реализации проектов ТСН и ВИВ

### Условия концессионного соглашения:

#### Концессионная плата:

- ✓ Не является обязательной;
- ✓ Размер такой платы может включать:
  - Обязательные платежи концедента в отношении этого имущества;
  - Долговые обязательства ГУПов, МУПов, учреждений, возникших не позднее 2х лет до даты принятия решения о заключении соглашения (размер определяется в решении, учитывается в тарифе).

#### Банковская гарантия:

- ✓ Общий порядок предоставления гарантии;
- ✓ должна быть непередаваемой;
- ✓ должна соответствовать утвержденным Правительством РФ требованиям, в том числе к определению величины такой гарантии (величина отражается в соглашении в процентном отношении к сумме обязательств на создание).



## Особенности реализации проектов ТСН и ВИВ

### Условия концессионного соглашения:

Не допускается:



- ✓ передача объекта соглашения в субаренду;
- ✓ уступка права требования, перевод долга по концессионному соглашению в пользу иностранных физических и юридических лиц и иностранных структур без образования юридического лица, передача прав по концессионному соглашению в доверительное управление;
- ✓ приватизация объектов ТСН и ВИВ и применение преимущественного права концессионера;

Иные изменения:

- ✓ особые требования к содержанию решения о заключении соглашения, конкурсной документации и критериям конкурса, подробное описание долгосрочных параметров регулирования;
- ✓ к участникам конкурса **не предъявляются специальные требования предварительного квалификационного отбора**;
- ✓ **!** официальная процедура направления предложений **о внесении изменений в конкурсную документацию**;
- ✓ в составе заявке предоставляются сведения **о контролирующих лицах\*** по форме, утв. Правительством РФ.



## Особенности реализации проектов ТСН и ВИВ

### Заключение концессионного соглашения без конкурса (новация договора аренды):

**С лицом, у которого есть права владения и пользования объектом ТСН или ВИВ при условии:**

- ✓ объектом концессионного соглашения является имущество, которое **было передано арендатору** по договору аренды, **создано и (или) реконструировано арендатором** по такому договору или таким договорам;  
! Отсутствуют законодательные препятствия новации договора аренды без инвестиционных обязательств.
- ✓ все договоры аренды, в соответствии с которыми у арендатора возникли права владения и пользования имуществом, являющимся объектом концессионного соглашения, **заключены в установленном порядке**;
- ✓ все договоры аренды, в соответствии с которыми у арендатора возникли права владения и пользования имуществом, являющимся объектом концессионного соглашения, **заключены до 1 января 2015 года**;
- ✓ **отсутствует задолженность по арендной плате** за имущество, являющееся объектом концессионного соглашения, неустойкам (штрафам, пеням) на день заключения концессионного соглашения.

! Заключаемое концессионное соглашение **может предусматривать увеличение инвестиционных обязательств** концессионера по созданию и (или) реконструкции объекта концессионного соглашения по сравнению с инвестиционными обязательствами арендатора.

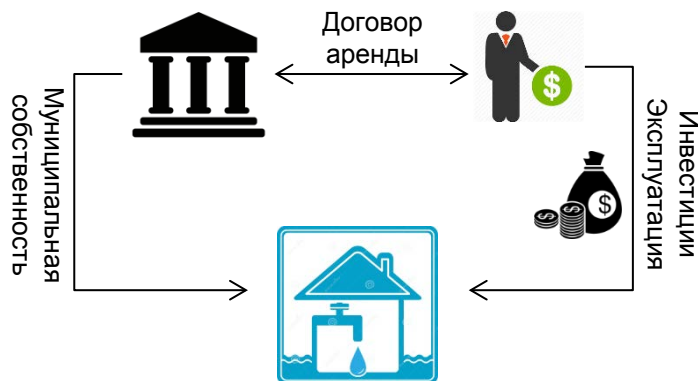
! Возможна передача концессионеру без торгов иных **выявленных бесхозных объектов**, связанных с объектом КС (не более 10 % балансовой стоимости).



# Возможные схемы реализации проектов в сфере ВиВ

## Долгосрочная аренда (на основе №416-ФЗ)

- Передача имущества Арендатору от муниципалитета на основании договора долгосрочной аренды
- Параметры осуществляемых инвестиций являются частью Договора аренды, либо прописываются в отдельном инвестиционном соглашении
- Долгосрочный тариф устанавливается отдельным соглашением с Регионом

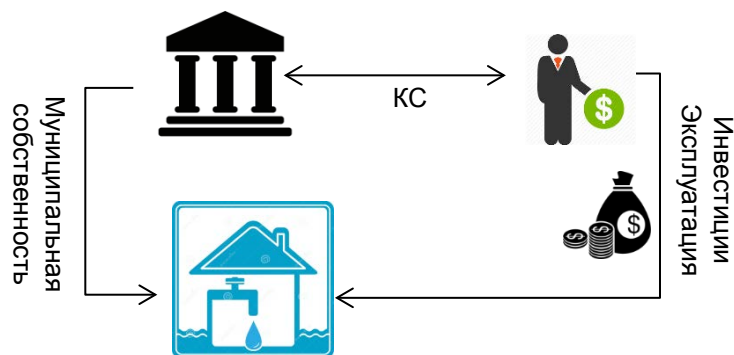


## Риски и недостатки

- Необходимость дополнительных соглашений в отношении инвестиционных обязательств и статуса вновь создаваемого имущества в российском праве
- Отсутствие возможности оформления залогов, что усложняет привлечение банковского финансирования
- Отсутствие прямого соглашения

## Концессия (на основе №115-ФЗ)

- Передача имущества Концессионеру и порядок осуществления инвестиций регулируются КС
- Установление тарифов, утверждение Инвестиционной программы осуществляется Субъектом в соответствии с КС



## Преимущества

- ✓ Возмещение расходов в рамках Проекта при расторжении КС за счет средств бюджета Региона
- ✓ Возмещение недополученных доходов, экономически обоснованных расходов концессионера, подлежащих возмещению, за счет средств бюджета Региона на основании КС
- ✓ Возможность привлечения долгового финансирования от крупнейших банков



## Роль Банка в реализации ГЧП-проекта на всех этапах

Банк оказывает полный комплекс услуг на всех этапах реализации проекта (от стадии «идеи» до финансового закрытия)

### NEW!

Структурирование проектов ТСН и ВИБ, в том числе путем новации договоров аренды

### NEW!

Разработка финансовой модели на основе долгосрочных параметров регулирования деятельности концессионера

Содействие на всех этапах подготовки проекта, конкурсного отбора и заключения соглашения

Организация и предоставление финансирования, содействие на стадии финансового закрытия



