



Применение концессий для реновации объектов социальных учреждений в субъектах РФ

Преимущества использования коробочного решения Сбербанка в социальной сфере



Особенности концессионных проектов в регионах

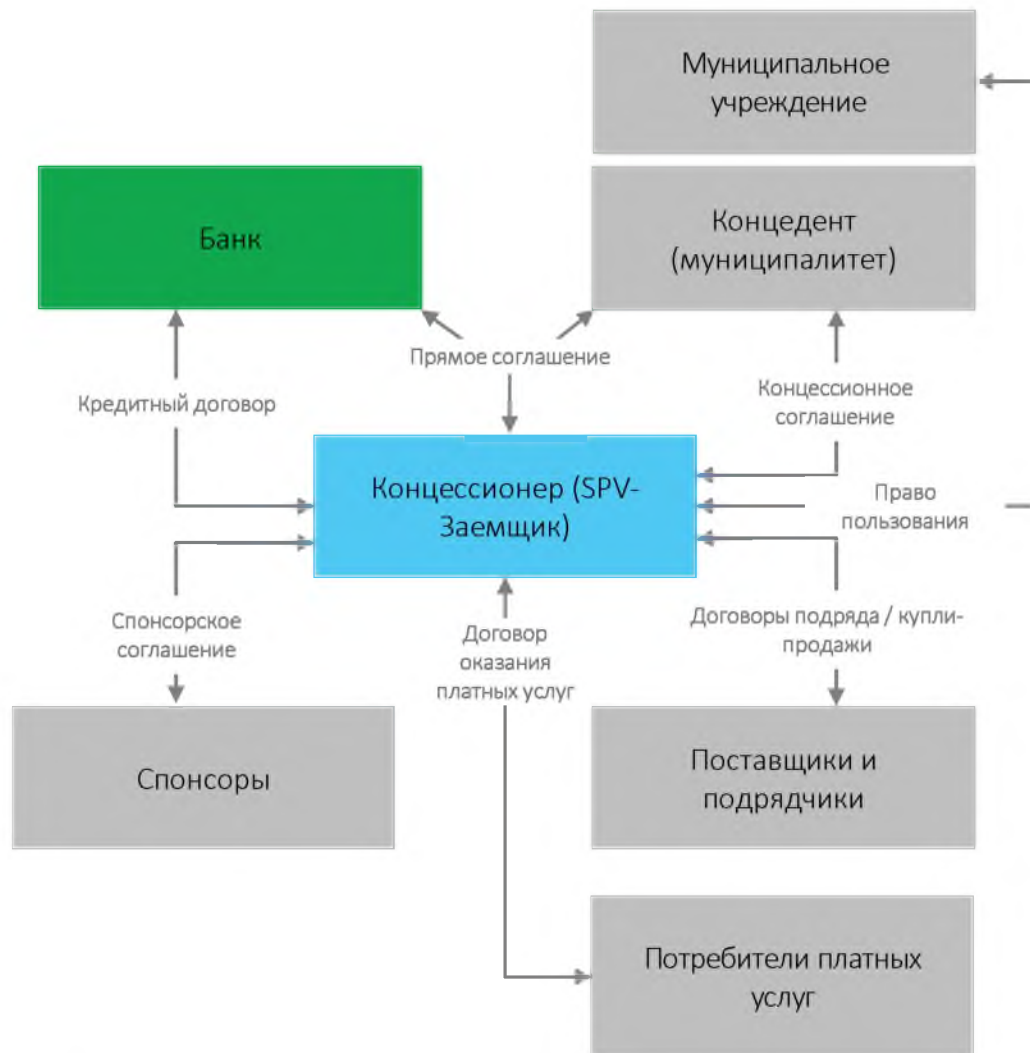
- Потребности регионов и муниципалитетов в реновации / создании инфраструктурных объектов в десятки раз превышают размер реализуемых федеральных инфраструктурных проектов
- Использование традиционных бюджетных источников финансирования ограничено
- Отсутствие опыта структурирования и сопровождения концессионных проектов на региональном / муниципальном уровнях, а также среди частных инвесторов, негативно влияет на сроки инициирования и кредитоспособность проектов
- Ограниченное количество локальных частных инвесторов с доступным запасом ликвидности для реализации проекта / наличием ликвидного обеспечения за пределами проекта



Условия, утвержденные коробочным решением

- Концедентом по концессионному соглашению / конечным носителем риска для банка выступает **муниципалитет / субъект**
- Решение предполагает **возврат вложенных средств инвестора и банка после ввода объекта в эксплуатацию** на всем сроке соглашения
- Инструмент предоставляет **готовый комплект необходимых документов** для подготовки частной концессионной инициативы (затраты по предструктурированию на банке)
- Коммерческая позиция банка по наиболее «чувствительным» вопросам наиболее приближена к ожиданиям концедента (**компенсации при расторжении «по активам»**)
- Заемное финансирование предоставляется на условиях **ограниченного регресса, в объеме 70% от бюджета проекта**

Организационно-правовая схема



Реализация проекта базируется на федеральном законе №115-ФЗ

«О концессионных соглашениях»:

- **Собственность на Объект** после завершения строительства и прохождения процедуры приемки и ввода в эксплуатацию **оформляется на Концедента**
- **Концессионер** получает только право **владения и эксплуатации** (обслуживания) Объекта на срок действия соглашения, с возможностью **передачи Объекта (или его части) организациям, осуществляющим образовательный процесс***
- **Возврат инвестиций** обеспечивается за счет **периодических выплат** в виде платы **Концедента (и субсидий – если применимо)** на стадии эксплуатации и **доходов от оказания Концессионером платных услуг**
- В целях защиты интересов Концессионера, повышения привлекательности Проекта для кредиторов и уменьшения стоимости заимствований, **Концедент заключит прямое соглашение** с кредитором

* Министерство экономического развития РФ официально предоставило пояснения в отношении законности выбранной схемы работы концессии (в приложении копия письма)

Источники

ПЛАТА КОНЦЕДЕНТА	ГБУ	Возмещение затрат	Возмещаемые платежи (коммуналка, аренда ЗУ, налог на имущество)
	ПЛАТА КОНЦЕДЕНТА	На возмещение эксплуатационных затрат Концессионера	Операционные затраты на содержание здания
			Налог на имущество
			Налог на прибыль
ПЛАТА КОНЦЕДЕНТА	На возмещение расходов Концессионера по уплате процентов Банку	Процентные платежи по банковским кредитам	
ПЛАТА КОНЦЕДЕНТА	На возмещение инвестиционных затрат Концессионера	Возврат банковского кредита	
		Возврат инвестиций акционера, включая затраты на банковские %, комиссии на БГ, затраты на SPV	
ТРЕТЬИ ЛИЦА	Доход от оказания Концессионером платных услуг	Доходность акционера	

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ЧАСТЬ ОПЕРАЦИОННАЯ ЧАСТЬ

Направления



Стандартные условия финансирования

Реализация проекта	Путем создания Специальной проектной компании
Доля собственных средств	Не менее 30% от бюджета проекта (без учета госфинансирования)
Срок кредита	до 15 лет
Ставка по кредиту	Устанавливается в индивидуальном порядке в соответствии с финмоделью
Обеспечение	Обязательные виды Обеспечения <ul style="list-style-type: none">• Залог 100% акций Концессионера• Залог прав требования по договорам по проекту (в том числе по договорам подряда)• Залог прав требования по акционерным займам• Залог прав по Концессионному соглашению
Необходимые элементы Концессионного соглашения для целей получения заемного финансирования	Концессионные соглашения должны предусматривать: <ul style="list-style-type: none">• Обязательное заключение Прямое соглашения между Банком, Концедентом, Концессионером, Субъектом РФ (если применимо)• Выплату Концедентом (и Субъектом, если применимо) компенсации при прекращении КС (условия расчета и выплаты устанавливаются в КС)• Наличие механизма Особых обстоятельств, предусматривающего соответствующие права Концессионера на продление сроков по КС и/или компенсацию возникающих расходов

- ✓ Устанавливает преимущественную силу прямого соглашения над иными договорами с Концедентом в рамках проекта (включая КС)
- ✓ Устанавливает запрет на изменение и (или) прекращение КС без согласования с Банком
- ✓ Устанавливает процедуры замещения Концессионера по требованию Банка, включая обязательство Концедента воздержаться от расторжения КС и не начислять штрафные санкции в отношении нового концессионера до устранения нарушений
- ✓ Устанавливает порядок выплаты компенсации при досрочном расторжении в части задолженности перед Банком на счета Концессионера в Банке или напрямую Банку
- ✓ Устанавливает согласие на залоги
- ✓ Устанавливает обязательства Концедента и Концессионера расторгнуть КС по требованию Банка



Ключевые условия
прямого соглашения

Механизмы обеспечения возвратности средств банка: особые обстоятельства

«Особые обстоятельства» - механизм распределения проектных рисков между сторонами

Причины возникновения

Неисполнение Концедента

- Несвоевременное предоставление Концедентом земельного участка или невозможность доступа к земельному участку
- Неисполнение Концедентом обязательств по переносу коммуникаций и технологическому присоединению;
- Нарушение сроков перечисления платы Концедента;
- Не заключение / прекращение договора с ГБОУ или нарушение ГБОУ условий договора;
- Нарушение заверений и гарантий Концедента;
- Прочее

Случайные события

- Обнаружение на земельном участке археологических объектов или иных опасных объектов;
- Изменение законодательства;
- Действие/бездействие государственных органов;
- Не предоставление необходимых разрешений, технических условий, градостроительной документации и иных необходимых документов для начала проектирования или строительства;
- Прочее

Последствия наступления особых обстоятельств:

- продление периода исполнения соответствующего обязательства концессионера на срок задержки, которая была вызвана наступлением особого обстоятельства;
- получение возмещения дополнительных расходов, возникших по причине возникновения такого обстоятельства;
- освобождение концессионера от ответственности за нарушение сроков и соответствующих санкций штрафов с этим связанных.

Сравнение гос заказа и концессии: разница в нагрузке на бюджет



Расходы на подготовку проекта:

- Расходы на подготовку и проведение конкурса полностью ложатся на государство

Расходы на привлечение финансирования (в случае отсутствия необходимых средств в бюджете в моменте):

- Бюджетное обязательство в объеме привлеченного долга на балансе субъекта

Расходы на строительство:

- Капитальные затраты финансируются из бюджета субъекта в рамках периода проведения инвестиций отобранным подрядчиком в момент согласования закрывающих документов
- С учетом отсутствия постоянного квалифицированного строительного контроля и контроля целевого использования бюджетных средств стоимость капитальных затрат зачастую серьезно увеличиваются в процессе строительства

Расходы на эксплуатацию:

- Расходы на эксплуатацию зачастую увеличиваются по сравнению с ожиданиями по результатам выявления скрытых дефектов (в том числе зачастую приводящих к приостановке работы объекта) к уже после завершения приемки объекта у подрядчиков
- По сравнению с концессией государственная эксплуатирующая организация не мотивирована на оптимизацию расходов, в том числе технологическую



Расходы на подготовку проекта:

- При использовании механизма частной концессионной инициативы расходы на разработку концессионной документации принимает на себя частный инвестор

Расходы на привлечение финансирования (в случае отсутствия необходимых средств в бюджете в моменте):

- Бюджетное обязательство в объеме платы концедента в рамках периода + компенсация при расторжении за балансом бюджета

Расходы на строительство:

- Капитальные затраты могут быть профинансированы частично из бюджета субъекта (капитальный грант) или полностью из средств частного партнера и финансирующей организации

Расходы на эксплуатацию:

- Расходы на стадии эксплуатации включают в себя не только расходы на обслуживание, поддержание и ремонт объекта, но расходы на возврат и обслуживание долга
- Платежи от государства в пользу концессионера на стадии эксплуатации могут быть уменьшены на объем штрафов в случае нареканий к качеству объекта и услуг