

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ В КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЕ

водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение,
обращение с твердыми коммунальными отходами



Методические рекомендации по формированию и рассмотрению инвестиционных проектов



Организационный комитет Конкурса
“Регионы - устойчивое развитие”

8 (800) 775 10 73
info@infra-konkurs.ru
www.infra-konkurs.ru

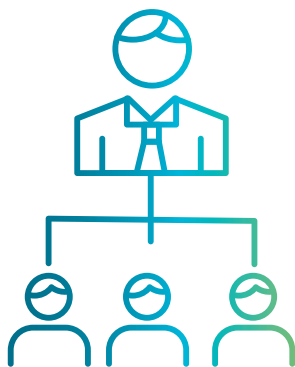
| Участники процесса



Государственные
и муниципальные
предприятия
(ГУП и МУП)



Частные
предприятия
(ООО, АО)



Смешанные
предприятия (ООО, АО
с государственным
участием в уставном
капитале)



Органы
государственной
власти

| Категории проектов

Теплоснабжение и горячее водоснабжение

Строительство, реконструкция, модернизация, техническое перевооружение, текущий и капитальный ремонт:

- Объектов централизованных систем теплоснабжения и горячего водоснабжения
- Централизованного теплоснабжения

Водоснабжение и водоотведение

Строительство, реконструкция, модернизация, техническое перевооружение, текущий и капитальный ремонт:

- Объектов централизованных систем холодного водоснабжения и водоотведения
- Прочих производственных объектов, предназначенных осуществления централизованного холодного водоснабжения и водоотведения

Обращение с твердыми коммунальными отходами

Строительство, реконструкция, модернизация, техническое перевооружение объектов по захоронению, обработке, обезвреживанию твердых коммунальных отходов, открытие и закрытие карт полигонов.

Приобретение спецтехники, автотехники для объектов по захоронению, обезвреживанию, обработки твердых коммунальных отходов.

Строительство, реконструкция объектов инфраструктуры, предназначенных для транспортирования твердых коммунальных отходов.

Дорожная карта

ПО РАССМОТРЕНИЮ ПРОЕКТОВ ОТРАСЛИ ЖКХ

Участники:

- РЕГИОНАЛЬНЫЙ КООРДИНАТОР
Должностное лицо органа исполнительной власти Субъекта РФ, назначенное руководителем Субъекта РФ для взаимодействия с Оргкомитетом
- СУБЪЕКТ
Орган исполнительной власти субъекта РФ
- ИНИЦИАТОР ПРОЕКТА
Юридическое лицо, получатель заемных средств
- БАНК
Кредитно-финансовое учреждение
- ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
Коллегиальный орган состоящий из профильных экспертов, осуществляющих рассмотрение проекта и выдачу формализованных заключений

1 этап

ФОРМИРОВАНИЕ ОБОБЩЕННОЙ ЗАЯВКИ СУБЪЕКТА РФ

Региональный координатор осуществляет отбор заявок инвестиционных проектов, формирует и направляет Обобщенную заявку Субъекта РФ (с заявками инвестиционных проектов)

2 этап

ФОРМИРОВАНИЕ СТАНДАРТИЗИРОВАННОГО ПАКЕТА ДОКУМЕНТОВ ПРОЕКТА

Оргкомитет по каждой заявке при взаимодействии с инициатором проекта формирует стандартизированный пакет документов по каждому инвестиционному проекту (финансовые, юридические документы по проекту)

3 этап

Получение заключения Банка по условиям кредитования проекта, по специальному банковскому продукту

Получение от Субъекта РФ заполненной формы государственной поддержки

4 этап

ФОРМИРОВАНИЕ ПАКЕТА ДОКУМЕНТОВ ИНВЕСТ ПРОЕКТА

Попечительский Совет принимает решение о необходимости реализации инвестиционного проекта и заключения инвестиционного соглашения с перечнем типовых (рекомендуемых форм) договоров по проекту (включая конкурсную документацию, возможно без разработанной ПСД)

5 этап

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ИНВЕСТ СОГЛАШЕНИЯ

Заключение инвестиционного соглашения между Инициатором проекта, Со-Инвестором (при необходимости), Банком, Субъектом.

Формирование и фиксация обязательств Субъекта, Банка Инициатора проект

6 этап

РЕАЛИЗАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Реализация инвестиционного проекта (проектирование, строительство, выход на показатели)

Финансовый продукт



Инвестиционное соглашение

(стандартизированные формы и договоров и соглашений)

ДОГОВОР НА РАЗРАБОТКУ ПСД *

ГЕНЕРАЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ НА ВЫПОЛНЕНИЕ *
ФУНКЦИЙ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

ДОГОВОР С УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ *

КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР

КОНЦЕССИОННОЕ СОГЛАШЕНИЕ *

ЭНЕРГОСЕРВИСНЫЙ КОНТРАКТ *

РЕКОМЕНДАЦИИ К КОНКУРСНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ *

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ

ДОГОВОР О ПРОВЕДЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ *

ПРЯМОЕ СОГЛАШЕНИЕ

* - и др приложения к Инвестиционному соглашению

Ссылка: http://www.sberbank.ru/ru/legal/credits/award_regions Сайт: infra-konkurs.ru

Схема реализации проекта

по механизму Контрактное финансирование (рассрочка платежа)

СХЕМА ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ МЕЖДУ УЧАСТНИКАМИ ПРОЕКТА



СХЕМА ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА



Схема реализации проекта

по механизму Комбинированного финансирования (реализация собственных инвестиционных программ)

СХЕМА ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ МЕЖДУ УЧАСТНИКАМИ ПРОЕКТА

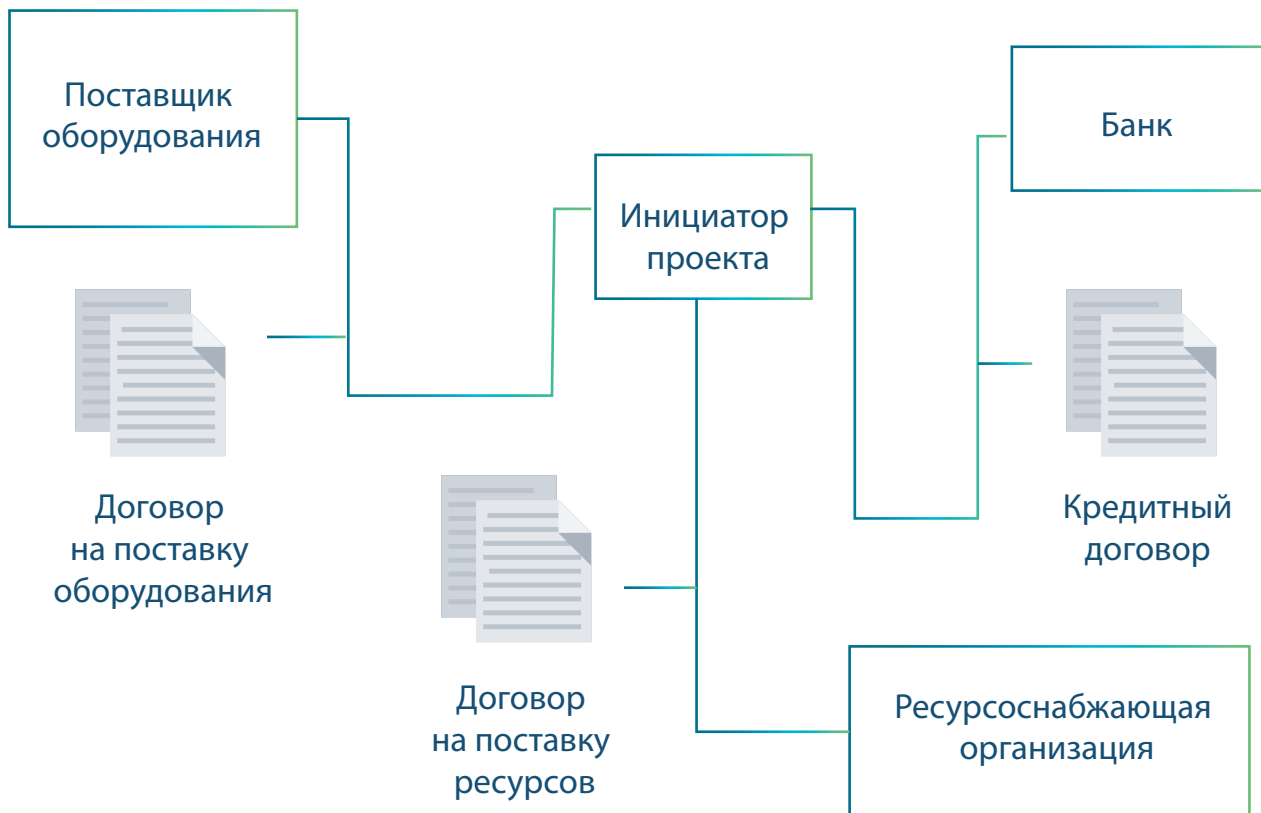


СХЕМА ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА



Схема реализации проекта

по механизму проектного финансирования

СХЕМА ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ МЕЖДУ УЧАСТНИКАМИ ПРОЕКТА

Инвестиционное соглашение

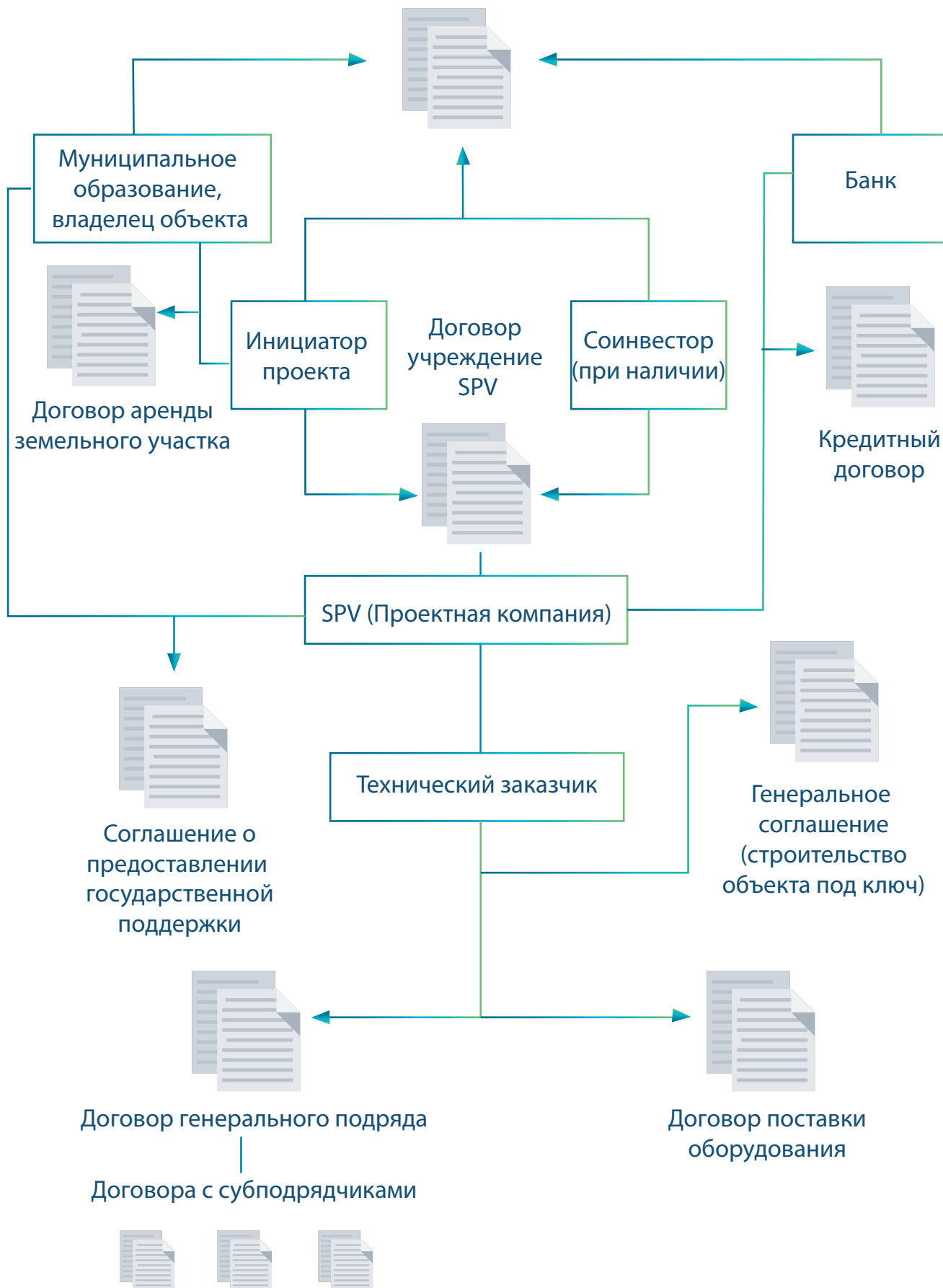


Схема реализации проекта

по механизму проектного финансирования

СХЕМА ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА

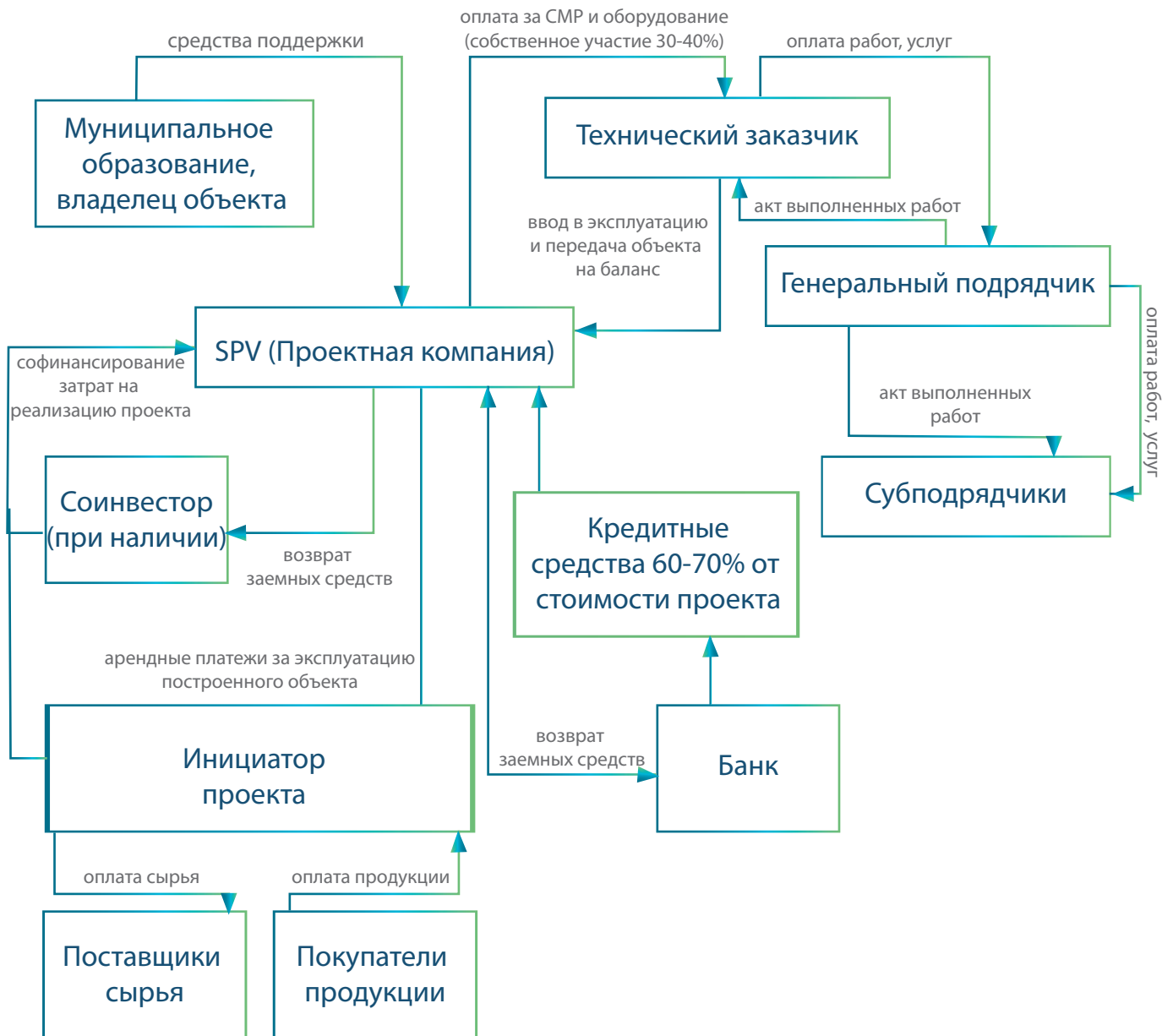


Схема реализации проекта

по механизму Концессии

СХЕМА ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ МЕЖДУ УЧАСТНИКАМИ ПРОЕКТА

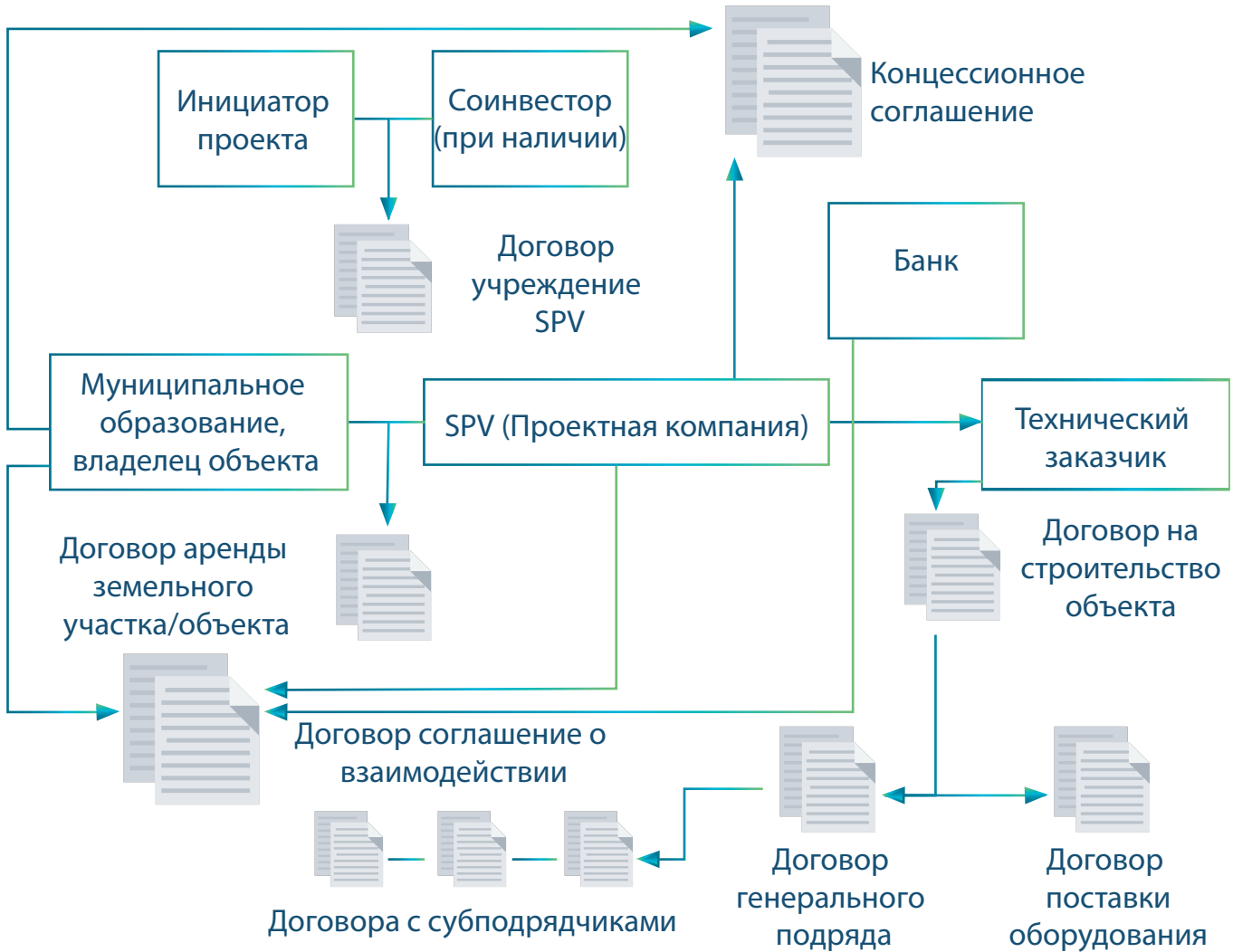
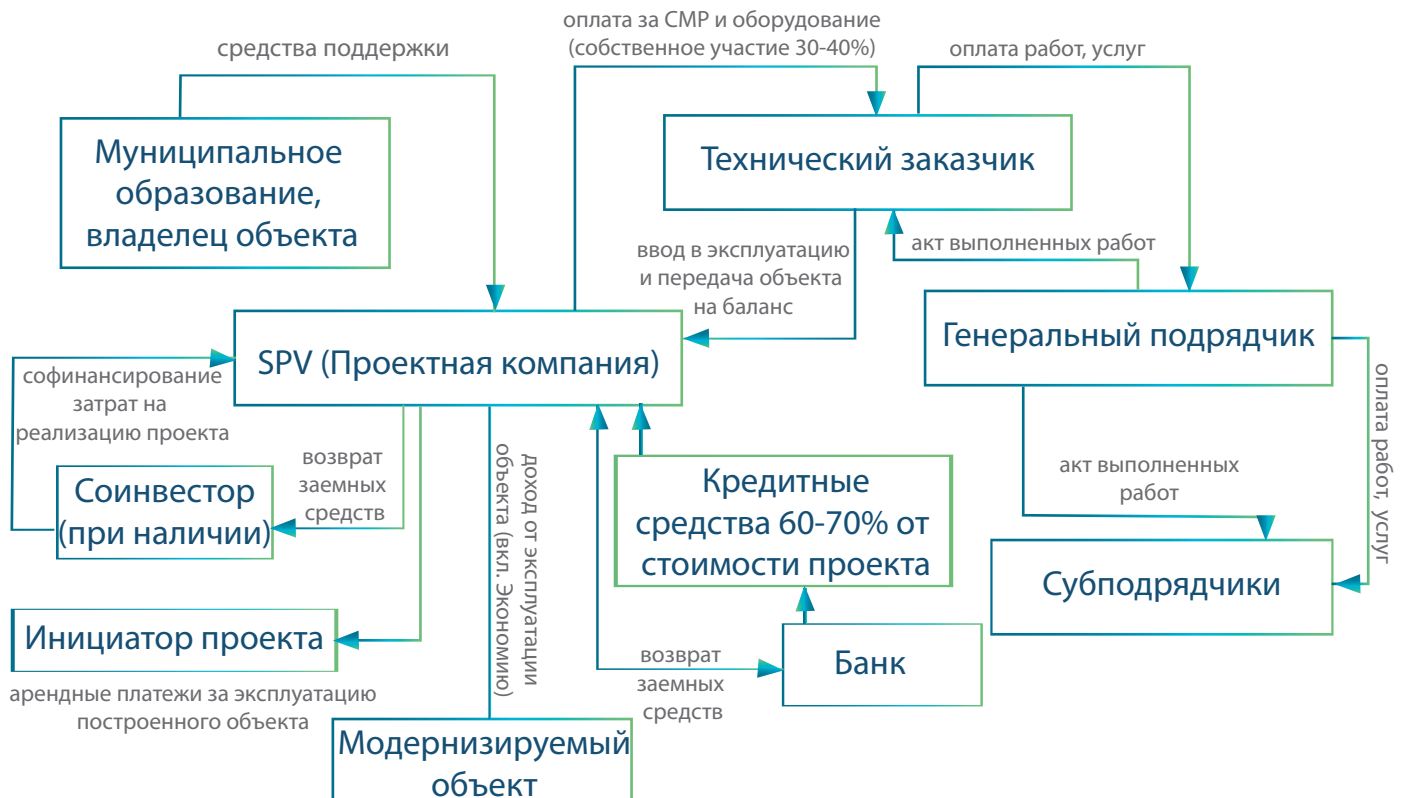


СХЕМА ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА



| Условия кредитования

Условия	Общие условия Проектного финансирования	Специальные условия финансирования Инвестиционных проектов с господдержкой (проектное финансирование)
Залоговое обеспечение	Залоговый дисконт рассчитывается Банком при оценке предмета залога	Минимальный залоговый дисконт не ниже 20% от оценочной стоимости имущества
Коэффициент покрытия долга (обслуживание обязательств по кредиту с учетом процентов)	Не менее 1,5	Не менее 1,4
Земельный участок	Земельный участок в собственности или аренде у Заемщика при оценке предмета залога	Земельный участок может быть в субаренде у Заемщика**
Источники собственных средств	Уставной капитал должен быть полностью оплачен	Учитываются планируемые взносы в уставный капитал
Минимальный размер собственных средств, подлежащих вложению в Проект	Не менее 30% от инвестиционного бюджета проекта	Не менее 30% от инвестиционного бюджета проекта, уменьшенного на сумму бюджетных грантов/субсидий
Поэтапное вложение собственных средств	15% первоначально	10% первоначально
Заемные средства	Банк - единственный кредитор Проекта	Допускается привлечение заемных средств путем заключения договоров займа****
Срок кредитования	Не более 10 лет	Не более 15 лет
Стоимость средств	Действующая процентная ставка кредитования	Минус 1% от действующей процентной ставки кредитования проектов на общих условиях
Отсрочка по уплате процентов и долга	До 2 лет	До 3 лет (не более инвестиционной фазы)
Срок строительства и ввода объекта в эксплуатацию	Не более 2 лет	Требование отсутствует