

# ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛОГО ФОНДА



## Методические рекомендации по формированию и рассмотрению инвестиционных проектов



Организационный комитет Конкурса  
“Регионы - устойчивое развитие”

8 (800) 775 10 73  
[info@infra-konkurs.ru](mailto:info@infra-konkurs.ru)  
[www.infra-konkurs.ru](http://www.infra-konkurs.ru)

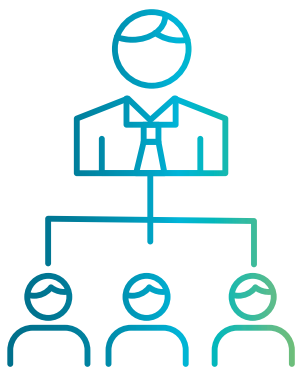
# | Участники процесса



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

- СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ, ЖИЛЫХ ДОМОВ, КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ ( рамках комплексной застройки)
- РЕКОНСТРУКЦИЯ, МОДЕРНИЗАЦИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ (увеличение этажности)
- РЕКОНСТРУКЦИЯ, МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖИЛОГО ФОНДА
- КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛОГО ФОНДА (текущий: замена лестничного хозяйства, внутренние отделочные работы)
- КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛОГО ФОНДА (плановый: замена систем водоснабжения и водоотведения, электрическое хозяйство и лифты, замена батарей, окон, крыши)

# Дорожная карта

## ПО РАССМОТРЕНИЮ ПРОЕКТОВ

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.

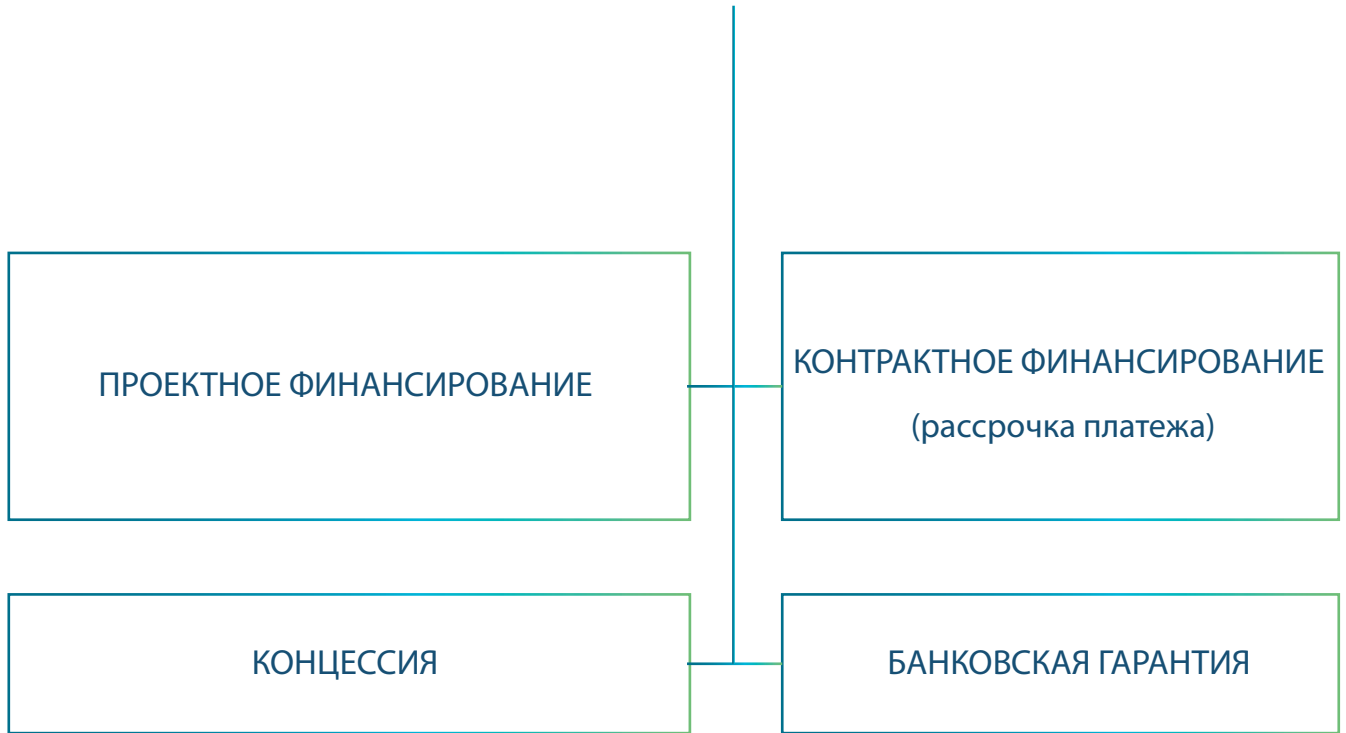
Формирование и фиксация обязательств Субъекта, Банка Инициатора проект

### 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](http://www.sberbank.ru/ru/legal/credits/award_regions) Сайт: [infra-konkurs.ru](http://infra-konkurs.ru)

# Схема реализации проекта

по механизму Контрактное финансирование (рассрочка платежа)

## СХЕМА ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ МЕЖДУ УЧАСТНИКАМИ ПРОЕКТА



## СХЕМА ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА

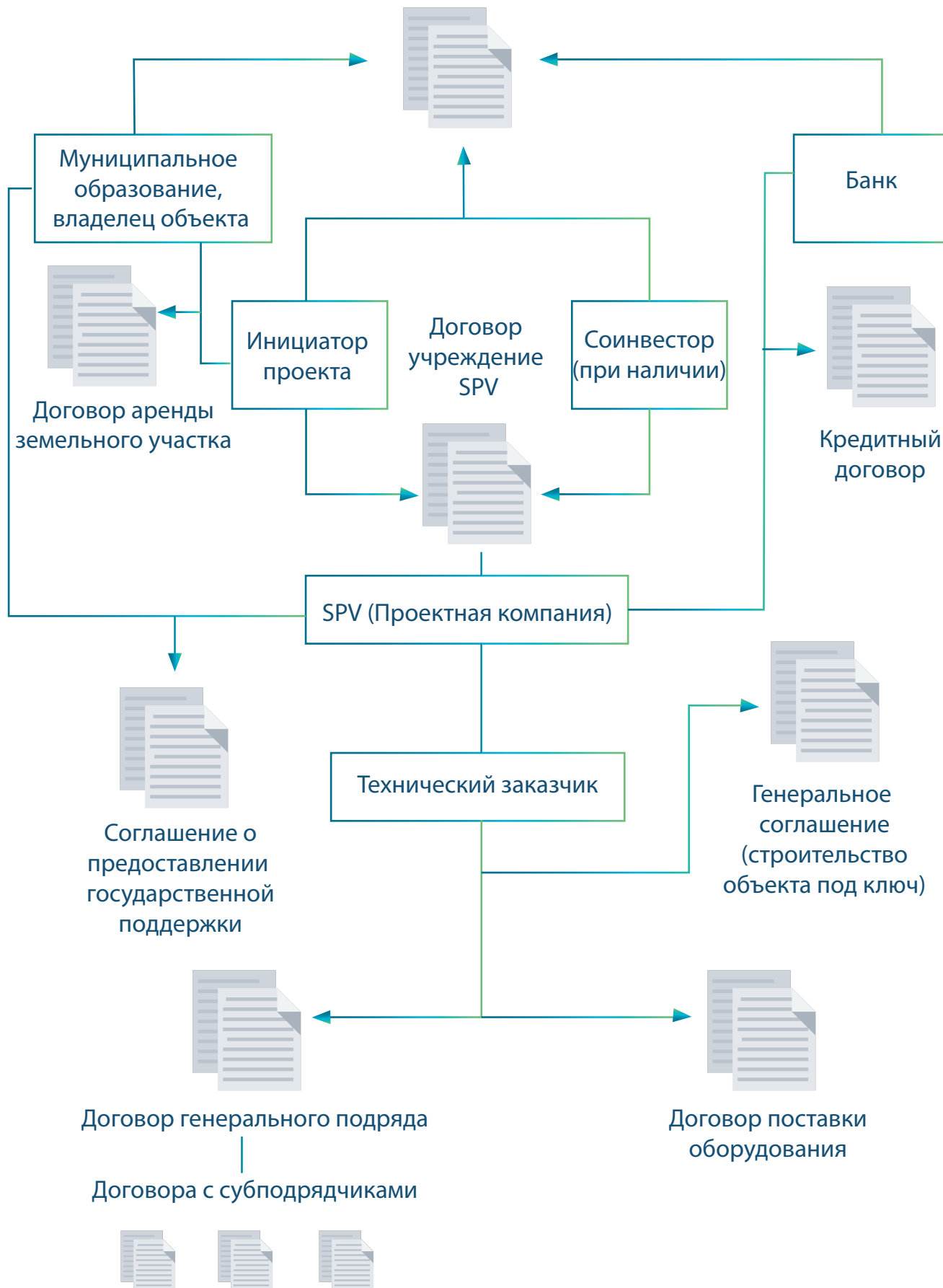


# Схема реализации проекта

по механизму проектного финансирования

## СХЕМА ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ МЕЖДУ УЧАСТНИКАМИ ПРОЕКТА

### Инвестиционное соглашение

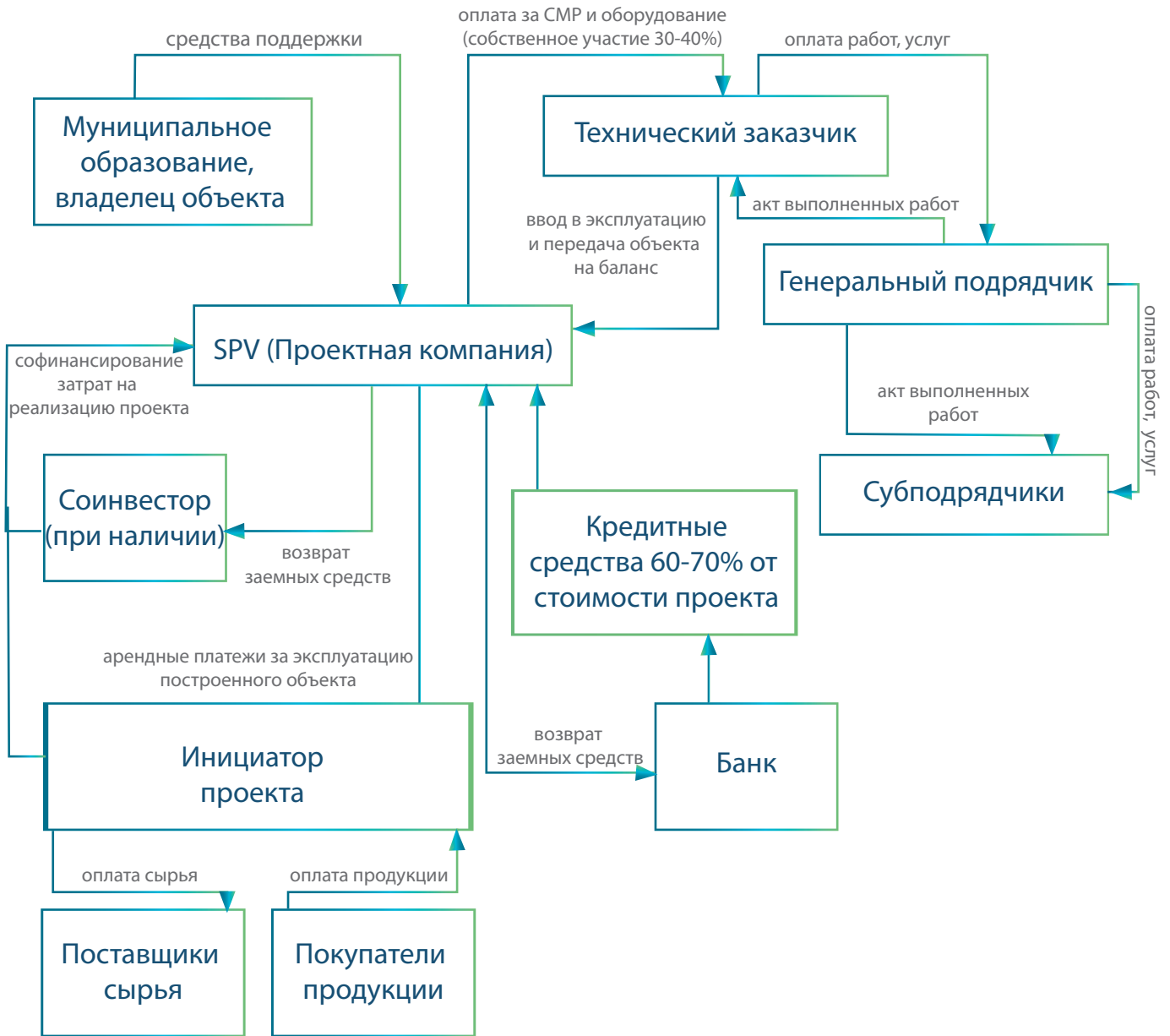




# Схема реализации проекта

по механизму проектного финансирования

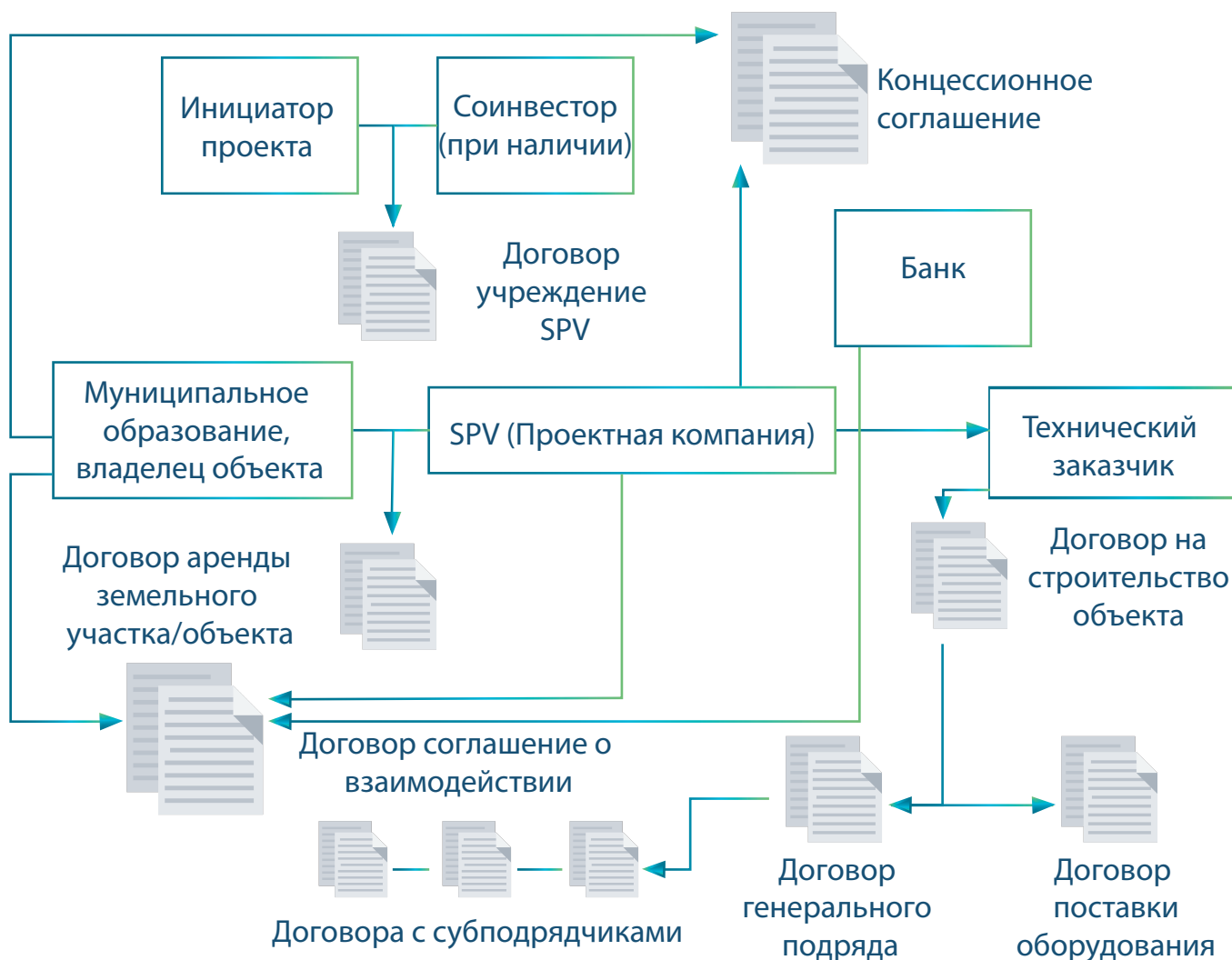
## СХЕМА ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА



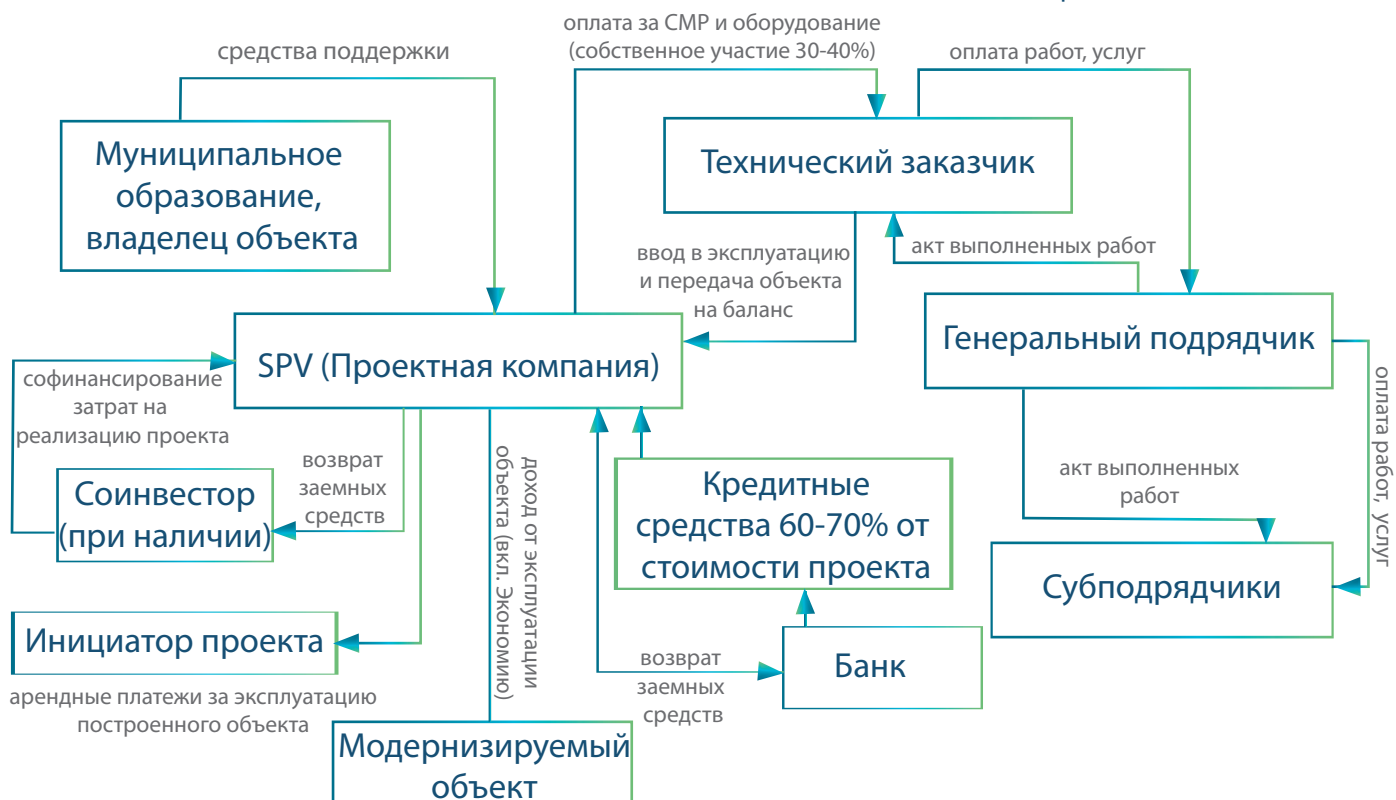
# Схема реализации проекта

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 имуществ
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