

Жилищное строительство и капитальный ремонт жилого фонда

Методические рекомендации
по рассмотрению инвестиционных
проектов



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 (в 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 Жилищного строительства и капитального ремонта жилого фонда

УЧАСТНИКИ:

- **РАБОЧАЯ ГРУППА МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РФ**
- Коллегиальный орган, образованный для рассмотрения Проектов (далее РГ) *
- **РЕГИОНАЛЬНЫЙ КООРДИНАТОР**- должностное лицо органа исп. власти субъекта РФ, назначенное руководителем Субъекта РФ для взаимодействия с Рабочей группой
- **СУБЪЕКТ** - Орган исполнительной власти субъекта РФ
- **БАНК** - Кредитно-финансовое учреждение
- **ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ** - коллегиальный орган, состоящий из профильных экспертов, осуществляющих рассмотрение проекта и выдачу формализованных заключений
- **ИНИЦИАТОР ПРОЕКТА** - юридическое лицо, получатель заемных средств

1 этап

ФОРМИРОВАНИЕ ОБОБЩЕННОЙ ЗАЯВКИ СУБЪЕКТА РФ

Региональный координатор осуществляет отбор заявок проектов, формирует и направляет в РГ Обобщенную заявку Субъекта РФ

2 этап

ФОРМИРОВАНИЕ СТАНДАРТИЗИРОВАННОГО ПАКЕТА ДОКУМЕНТОВ ПРОЕКТА

Рабочая группа на основании Обобщенной заявки субъекта РФ во взаимодействии с Инициатором проекта формирует стандартизированный пакет документов по каждому инвестиционному проекту

Пакет
↓
Заключение

СУБЪЕКТ

Пакет
↓
Заключение

БАНК

Пакет
↓
Заключение

ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

3 этап

ФОРМИРОВАНИЕ ПАКЕТА ДОКУМЕНТОВ ИНВЕСТ ПРОЕКТА

Рабочая группа принимает решение о необходимости реализации инвестиционного проекта и заключения инвестиционного соглашения с перечнем типовых (рекомендуемых форм) договоров по проекту (включая конкурсную документацию)

4 этап

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ИНВЕСТ СОГЛАШЕНИЯ*¹

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

Формирование и фиксация обязательств Субъекта, Банка Инициатора проекта

(*¹Заключается при необходимости)

5 этап

РЕАЛИЗАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

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

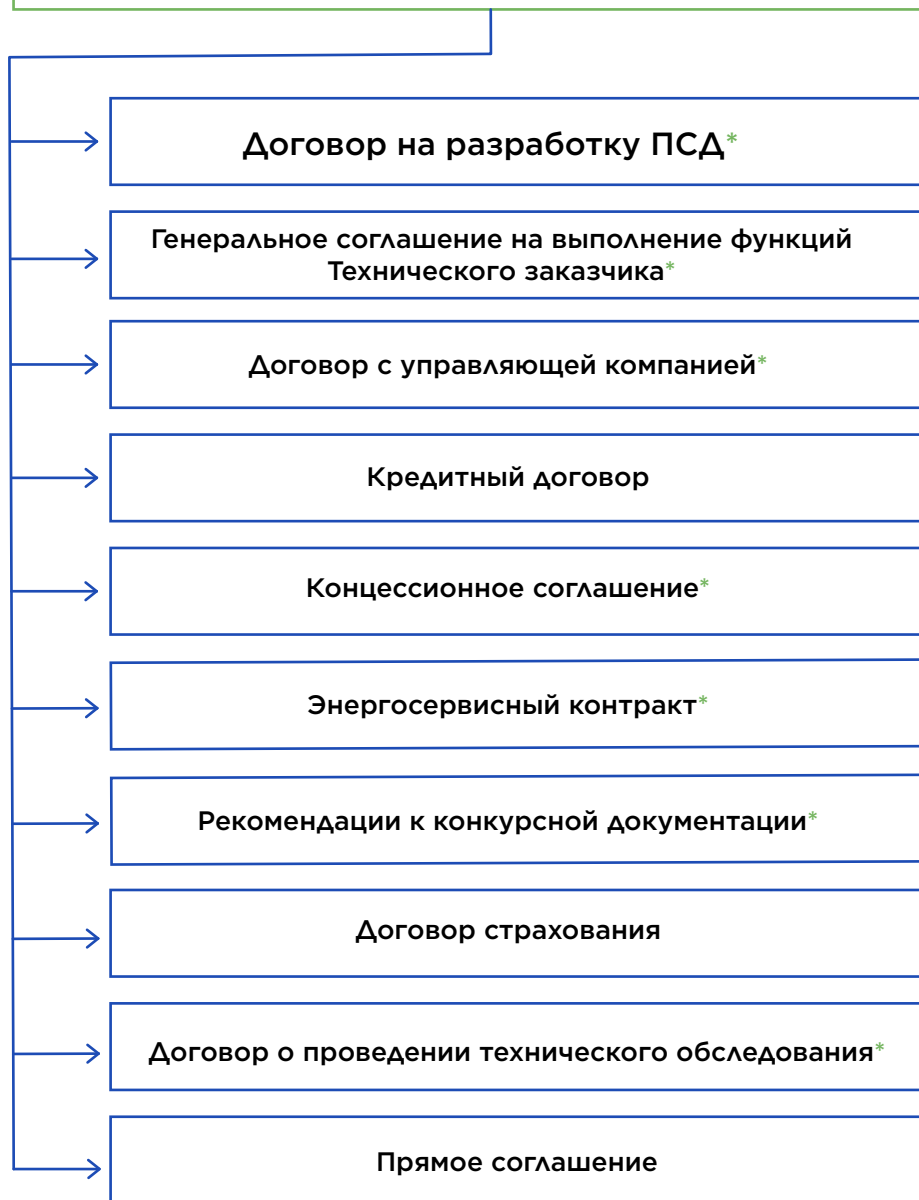
* Согласно Приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 16 июля 2018 г. №366. «О создании Межведомственной рабочей группы по эффективному взаимодействию с органами исполнительной власти субъектов РФ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности»

ФИНАНСОВЫЙ ПРОДУКТ



ИНВЕСТИЦИОННОЕ СОГЛАШЕНИЕ

(стандартизированные формы и договоров и соглашений)



* - 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) **проекты до 3 млн.**

Схема договорных отношений между участниками проекта



Схема финансирования строительства и эксплуатации Объекта



СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

по механизму **Контрактное финансирование**
(рассрочка платежа) **проекты свыше 3 млн.**

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

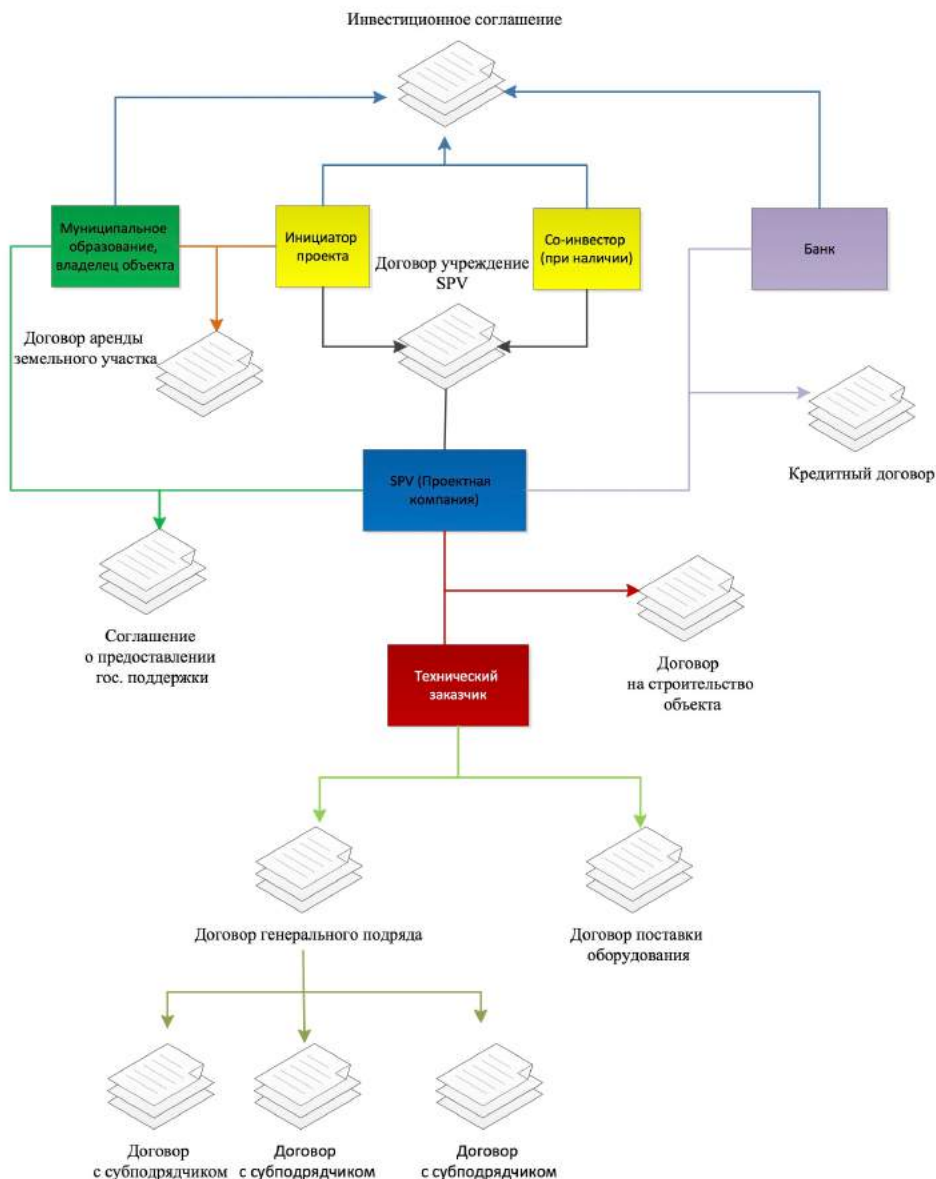


СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

по механизму **Проектного финансирования**

Схема финансирования строительства и эксплуатации Объекта

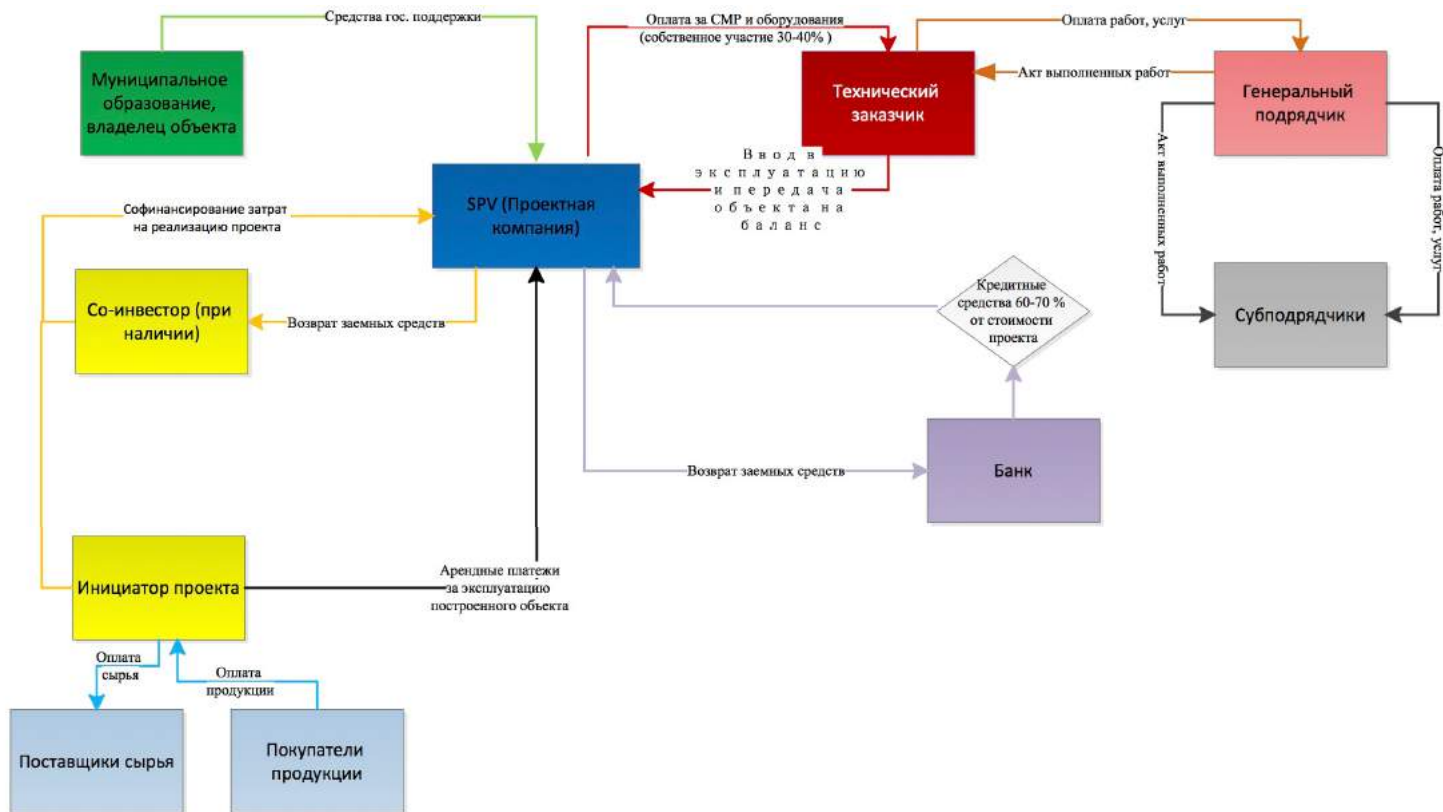


СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

по механизму **Концессии**

Схема договорных отношений между участниками проекта

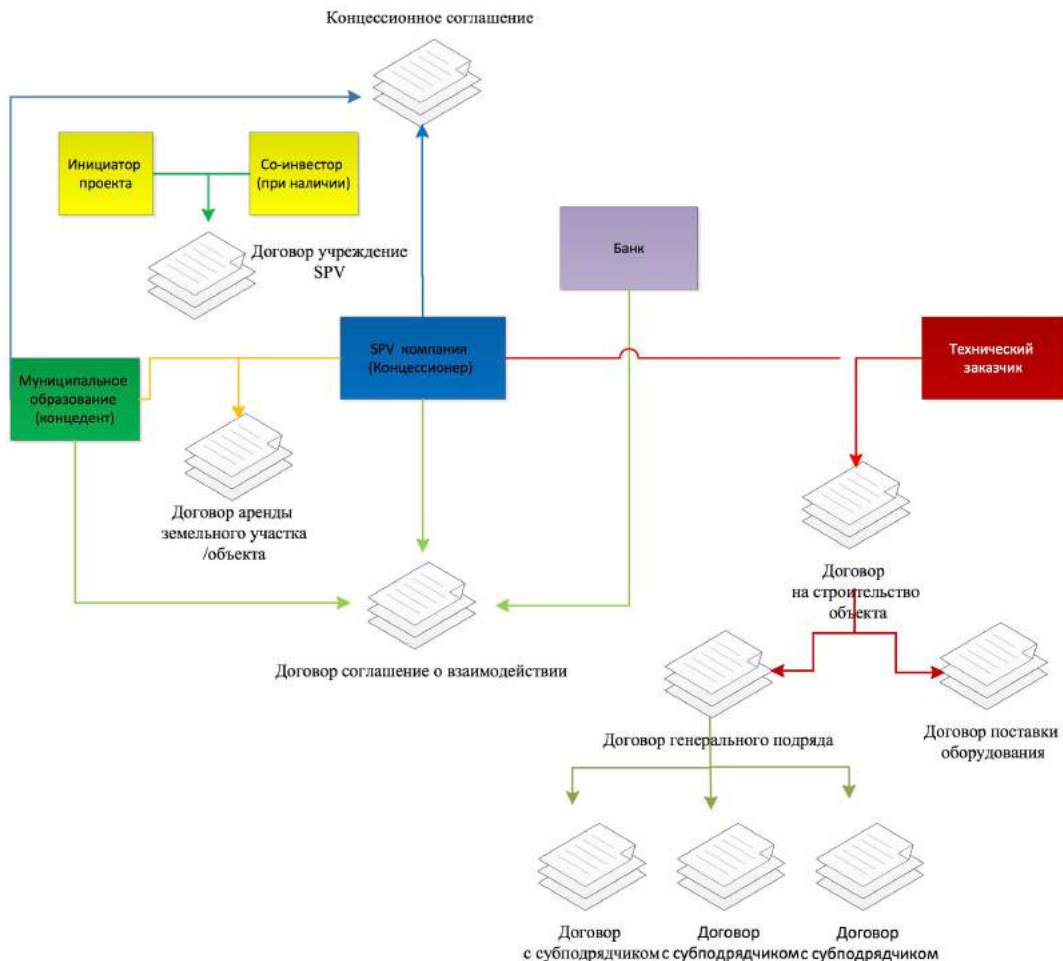
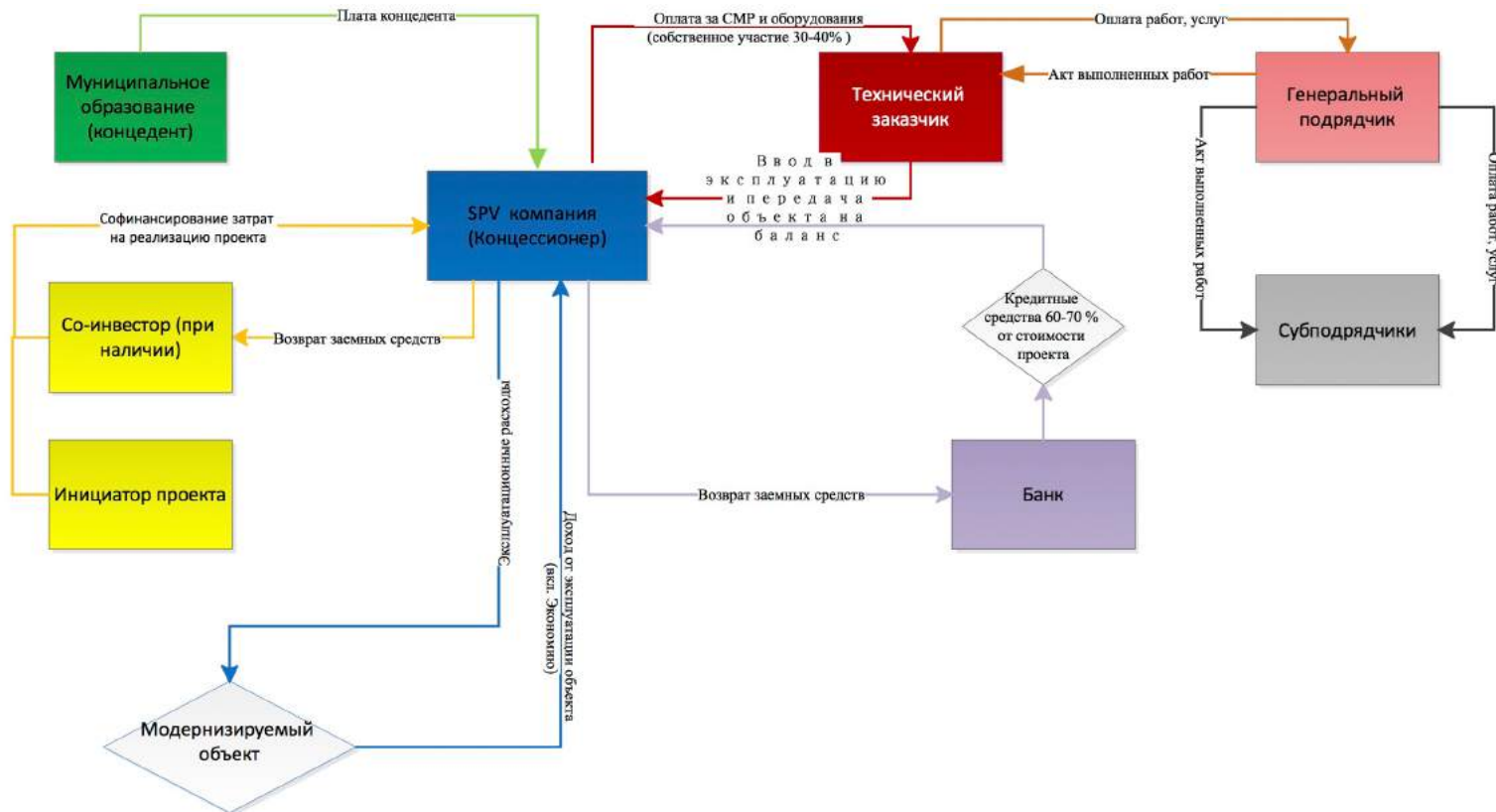


СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

по механизму **Концессии**

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
Обязательный залог акций / долей в УК	100%	Только в части акций / долей, не принадлежащих государству
Бизнес-план Проекта	Требование отсутствует	Учет в модели денежных потоков субсидирования %-ставок
Состав собственных средств Заемщика в части - взносов в УК	Сформированный УК	Планируемые взносы в УК (с последующим подтверждением внесения средств на дату выдачи кредита)
Состав собственных средств Заемщика в части - субординированных заимствований, привлеченных от компаний Группы или третьих лиц	Выпуск и залог простых векселей в пользу Банка	Договоры займа
Составитель готового маркетингового исследования	Аккредитованная в банке компания	Органы гос. власти и некоммерческие организации, образованные Правительством РФ и/или аккредитованные в Союзе "Координационный центр регионального развития"
Направленность	Реальный сектор экономики	Реальный сектор экономики
Рабочий орган банковского продукта	Отделение Банка	Оргкомитет конкурса "Регионы - устойчивое развитие"

Учет средств господдержки	Общие условия Проектного финансирования	Специальные условия финансирования Инвестиционных проектов с господдержкой (проектное финансирование)
Предоставление бюджетных средств (грантов) или субсидий, направленных на возмещение инвестиционных затрат за счет средств федерального и/или регионального и/или муниципального бюджета	Средства не учитываются в бюджете проекта	Инвестиционный бюджет проекта при расчете доли собственных средств, подлежащих вложению в проект уменьшается на сумму таких бюджетных грантов/субсидий.
Субсидирование процентных ставок по привлекаемым кредитам за счет средств федерального и/или регионального и/или муниципального бюджета	Средства не учитываются в бюджете проекта	При построении модели денежных потоков учитывается субсидирование процентных ставок
Участие государства (в лице федерального, регионального или муниципального органа власти) в уставном капитале Заёмщика и/или приобретаемой за счет кредитных средств компании	Средства не учитываются в составе собственных средств	Средства учитываются в качестве собственных средств. Максимальный объем учитываемых средств составляет не более 20% от инвестиционного бюджета проекта
Участие государства (в лице федерального, регионального или муниципального органа власти) в уставном капитале Заёмщика и/или приобретаемой за счет кредитных средств компании	Обязателен залог акций / долей в уставном капитале Заемщика	Не применяется в части залога акций / долей в уставном капитале Заемщика, принадлежащих РФ, субъектам РФ, муниципальным образованиям, федеральным органам исполнительной власти
Предоставление государственной и/или муниципальной гарантии в обеспечение обязательств по кредитам, привлекаемым для реализации проекта	Учитывается в качестве обеспечения по кредиту	Учитываются в качестве гарантирования способности внесения оставшихся Собственных средств Заемщиком в объеме не менее 20% от Инвестиционного бюджета Проекта, а также в объеме, необходимом для уплаты на Инвестиционной фазе процентов и плат по кредиту Банка
Платежные и иные обязательства государства, связанные обеспечением получения заемщиком заданного уровня выручки от эксплуатации созданного в рамках Проекта объекта (гарантия минимальной выручки и/или минимальной загрузки и/или долгосрочное регулирование тарифов)	Не учитываются в качестве и источника погашения кредита	Учитываются в качестве источника погашения кредита
Платежные обязательства государства по выплате компенсации при досрочном прекращении договоров и соглашений, предусматривающих передачу созданного за счет средств Заёмщика имущества государству и/или на основании которых Заёмщик имеет право на получение доходов от эксплуатации созданного в рамках Проекта объекта с целью возмещения своих инвестиций. Размер такого возмещения должен составлять не менее 100 % обязательств Заёмщика перед Банком, включая требования по уплате просроченных процентов и неустоек по договору о предоставлении кредита	Не учитываются в качестве и источника погашения кредита	Учитываются в качестве источника погашения кредита
Возмещения НДС по капитальным затратам по строительству / реконструкции / приобретению объекта	Не учитывается в качестве источника досрочного исполнения обязательств по обслуживанию и погашению кредита	Учитывается в качестве источника досрочного исполнения обязательств по обслуживанию и погашению кредита в размере 100% возмещения НДС
Привлечение некоммерческих организаций, образованные правительством РФ в целях подготовки бизнес-плана по проекту	Допускается привлечение только аккредитованных Банком организаций	Допускается использование готового маркетингового исследования, проведенного органами государственной власти, некоммерческими организациями, образованными Правительством РФ, если оно подготовлено не ранее 6 мес. до даты предоставления в Банк комплекта документов по Проекту и/или обращения в Банк за финансированием



Ежегодный конкурс
«Регионы – устойчивое
развитие»



СБЕРБАНК

Всегда рядом



Министерство
экономического
развития РФ



Координационный центр
регионального развития



ЖКХ
ГОРОДСКАЯ
СРЕДА

Телефон: 8-800-775-10-73

(Бесплатные звонки для клиентов
со всей России)

E-mail: info@infra-konkurs.ru

www.infra-konkurs.ru

