



НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР  
ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО  
ПАРТНЕРСТВА



**СБЕРБАНК**



# DIGEST

АПРЕЛЬ 2018

ОБЗОР ОТРАСЛЕВЫХ ПРАКТИК  
РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ ГЧП  
2017-2018

## ОБЗОР ОТРАСЛЕВЫХ ПРАКТИК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ ГЧП 2017-2018

Автономная некоммерческая организация  
«Национальный Центр развития государственно-частного партнерства».  
– М.: АНО «Национальный Центр ГЧП», 2018. – 100 с.

Настоящий обзор подготовлен АНО «Национальный Центр ГЧП» совместно с ПАО Сбербанк в целях обобщения информации о практике применения механизмов государственно-частного партнерства, в первую очередь концессионных соглашений, для развития общественной инфраструктуры. Особый акцент в обзоре делается на описании применения типовых решений для структурирования концессионных проектов, в рамках которых появляется возможность участия одной из наиболее крупных финансирующих организаций в Российской Федерации — ПАО Сбербанк.

В настоящем исследовании представлен разбор реализуемых проектов ГЧП, в наибольшей степени

определивших направления развития рынка проектов ГЧП в 2017 и начале 2018 года. Перечень кейсов охватывает основные сферы и отрасли реализации проектов ГЧП: социальную, транспортную и коммунальную.

Издание адресовано в первую очередь представителям органов власти, но будет также полезным широкому кругу читателей, так или иначе связанных с подготовкой и реализацией проектов ГЧП.

Приведенные в обзоре выводы, оценки, прогнозы, если не указано иное, являются видением авторского коллектива, а не официальной позицией каких-либо органов власти или организаций и актуальны по состоянию на дату публикации.

*Данный обзор не является документом, который может служить основанием для принятия решений о реализации проектов ГЧП, а также рекламой или офертой.*

*При любом цитировании настоящих материалов ссылка на АНО «Национальный Центр ГЧП» и ПАО Сбербанк обязательна.*

© АНО «Национальный Центр ГЧП»



# СОДЕРЖАНИЕ

<i>Сокращения</i>	<b>6</b>
<b>РАЗДЕЛ 1.</b> <b>СОЦИАЛЬНАЯ СФЕРА</b>	<b>7</b>
<b>Кейс 1.</b> <i>Реконструкция и эксплуатация объекта здравоохранения «Ленинградский областной центр медицинской реабилитации»</i>	<b>8</b>
<b>Кейс 2.</b> <i>Создание современного дома-интерната для пожилых и людей с ограниченными физическими возможностями в Репино</i>	<b>22</b>
<b>Кейс 3.</b> <i>Создание и последующая эксплуатация объекта спорта — Плавательный бассейн с местами для зрителей в г. Гатчина</i>	<b>32</b>
<b>Кейс 4.</b> <i>Строительство и эксплуатация социальных объектов в сфере образования в ХМАО – Югра</i>	<b>44</b>
<b>Кейс 5.</b> <i>Инфраструктурные облигации как инструмент долгового финансирования соглашения о ГЧП между ЯНАО и ООО «ВИС Девелопмент» в отношении объектов дошкольного образования</i>	<b>52</b>



## **РАЗДЕЛ 2.**

### **ТРАНСПОРТНАЯ СФЕРА**

**57**

**Кейс 6.** *Строительство мостового перехода через реку Чусовую и обхода Перми*

**58**

**Кейс 7.** *Проектирование, строительство, реконструкция и использование (эксплуатация) аэропортового комплекса в г. Новый Уренгой*

**65**

## **РАЗДЕЛ 3.**

### **СФЕРА ЖКХ И БЛАГОУСТРОЙСТВА**

**71**

**Кейс 8.** *Модернизация системы теплоснабжения городского округа Кашира Московской области*

**72**

**Кейс 9.** *Комплексный межмуниципальный полигон для размещения, обезвреживания и обработки твердых коммунальных отходов для городов Нефтеюганска и Пыть-Яхи Ханты-Мансийского автономного округа – Югры*

**84**

**Кейс 10.** *Модернизация сетей водоотведения в г. Нижний Новгород*

**88**

**Кейс 11.** *Возможность заключения сделок в формате ГЧП для развития городской среды*

**92**

## Сокращения

ВПП	взлетно-посадочная полоса
ГККП	государственные контракты купли-продажи
ГО	городской округ
ДПР	долгосрочные параметры регулирования
ЗУ	земельный участок, земельные участки
ИППСУ	индивидуальная программа предоставления социальных услуг
КС	концессионное соглашение, концессионные соглашения
ЛО	Ленинградская область
МО	муниципальное образование
МР	муниципальный район
ОДА	опорно-двигательный аппарат
ОО	особые обстоятельства
ПИР	проектно-изыскательские работы
ПНС	периферическая нервная система
ПСД	проектно-сметная документация
Росавтодор	Федеральное дорожное агентство
СГЧП / СМЧП	соглашение о государственно-частном партнерстве, соглашение о муниципально-частном партнерстве
СМР	строительно-монтажные работы
ТФОМС	Территориальный фонд обязательного медицинского страхования
ТЭП	технико-экономические параметры
УО	уполномоченный орган
ФОИВ	федеральный орган исполнительной власти
ЦНС	центральная нервная система
115-ФЗ	федеральный закон от 21 июля 2005 г. 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»
442-ФЗ	федеральный закон от 28.12.2013 г. 442-ФЗ «Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации»












# РАЗДЕЛ 1.

## Социальная сфера



# Кейс 1.

## Реконструкция и эксплуатация объекта здравоохранения «Ленинградский областной центр медицинской реабилитации»

<p>СУБЪЕКТ РФ / МО: ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГАТЧИНСКИЙ РАЙОН, Г. КОММУНАР</p>	<p>Реконструкция и эксплуатация объекта здравоохранения «Ленинградский областной центр медицинской реабилитации», расположенного по адресу Ленинградская область, Гатчинский район, город Коммунар, улица Строителей, дом 3</p>		
<p><b>ОБЪЕКТ СОГЛАШЕНИЯ:</b> до реконструкции – 15 объектов недвижимого имущества общей площадью 14 120 кв. м; после реконструкции – объект здравоохранения общей площадью не менее 22 000 кв. м и рассчитанный на 300 коек</p> <p><b>ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ:</b> проектирование, реконструкция, капитальный ремонт, эксплуатация, техническое обслуживание</p> <p><b>ПУБЛИЧНАЯ СТОРОНА:</b> Ленинградская область в лице Правительства Ленинградской области</p> <p><b>ЧАСТНАЯ СТОРОНА:</b> ООО «Специальная проектная компания «XXI век»</p>	<p><b>ОПИСАНИЕ И ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА КС:</b></p>		
	<p><b>ПРОФИЛИ РЕАБИЛИТАЦИИ:</b></p>		
	 <p>неврология центральной нервной системы</p>	 <p>опорно-двигательный аппарат и периферическая нервная система</p>	 <p>соматические заболевания и кардиология</p>
	<p><b>БАЗОВЫЕ УСЛУГИ:</b></p>		
 <p>реабилитация (стационар)</p>	 <p>амбулаторное лечение</p>	 <p>неотложная помощь</p>	 <p>клинические анализы</p>

<b>ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПРОЕКТИРОВЩИК:</b> ООО «Архитектурное бюро «Традиция»  <b>ДАТА ПОДПИСАНИЯ:</b> 17.03.2017  <b>СРОК ПРОЕКТА (лет):</b> 28  <b>ОБЪЕМ КАПИТАЛЬНЫХ ЗАТРАТ          (ТЫС. РУБ.):</b> 2 735 000  <b>МОДЕЛЬ ВОЗВРАТА ИНВЕСТИЦИЙ:</b> прямой сбор платы с потребителей + компенсация недополученных доходов (МГД) <sup>1</sup> в отношении 120 копек по ОМС  <b>ТЕКУЩИЙ СТАТУС:</b> прединвестиционный	Перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта КС до реконструкции			
	№	Наименование здания, сооружения	Общая площадь застройки, м <sup>2</sup>	Степень готовности/износ, %
	1	Главный корпус	8 644	40
	2	Лечебный корпус (бывшая лаборатория больничного комплекса)	3 503,9	60
	3	Пищеблок больничного комплекса	384,2	30
	4	Хозблок и гараж	534,5	40
	5	Нежилое здание (архив больничного комплекса)	32,3	26 (износ)
	6	Дизельная электростанция	31,7	20
	7	Кислородно-газификационная станция	76,8	10
	8	Тепловая насосная станция	13	90
	9	Склад для хранения баллонов с закисью азота (бывшая кислородная БК)	13,2	20
	10	Технологическое здание для утилизации отходов (бывшая ТНС БК)	22,8	10
	11	Аварийная модульная котельная	94,6	10
	12	Внутриплощадочные тепловые сети	Протяженность – 441 м	90
	13	Внутриплощадочные сети канализации	Протяженность – 1642 м	90
14	Внутриплощадочные сети канализации	Протяженность – 653 м	90	
15	Бомбоубежище	769,0	10	

<sup>1</sup> 40% затрат на фонд оплаты труда персонала численностью 610 штатных единиц, приобретение лекарственных средств, питание пациентов, техническое обслуживание и содержание объекта и амортизацию, но не более 1/25 стоимости реконструкции объекта КС без учета стоимости реконструкции бомбоубежища – 1950 млн руб.



## КОЙКО-МЕСТА



**300 койек**  
всего в стационаре



**120 койек**  
для пациентов по ОМС

**160 койек**  
неврология ЦНС

**80 койек**  
ОДА и ПНС

**60 койек**  
кардиология

## ПРОПУСКНАЯ СПОСОБНОСТЬ

**100 тыс. койко-дней**  
медицинская реабилитация

**11 тыс. посещений/год**  
круглосуточная медицинская  
помощь

**250 пациентов/смена**  
амбулаторный приём

### СРОКИ ПО СОГЛАШЕНИЮ:

Срок заключения договора аренды ЗУ – в течение 60 раб. дней с даты заключения КС

Предоставление концессионеру объекта КС – в течение 60 раб. дней с даты заключения КС

Сбор исходно-разрешительной документации и разработка проектной и сметной документаций – в течение 4 месяцев с даты государственной регистрации договора аренды ЗУ

Срок направления концеденту проекта дополнительного соглашения об уточнении размера бюджетных инвестиций и утверждении графика предоставления бюджетных инвестиций – не более 15 раб. дней с даты получения разрешения на строительство

Заключение дополнительного соглашения об уточнении размера бюджетных инвестиций и утверждении графика предоставления бюджетных инвестиций – 30 дней с даты получения проекта дополнительного соглашения от концессионера

Реконструкция и ввод объекта КС в эксплуатацию – в течение 30 месяцев с даты заключения дополнительного соглашения об уточнении размера бюджетных инвестиций и утверждении графика предоставления бюджетных инвестиций

Выплата бюджетных инвестиций – в течение 4 лет с даты подписания дополнительного соглашения об уточнении размера бюджетных инвестиций и утверждении графика предоставления бюджетных инвестиций

Срок подачи документов для осуществления государственной регистрации прав концедента на объект КС по итогам реконструкции – 15 раб. дней с даты получения документов от концедента, необходимых для регистрации прав концедента на объект КС

Направление концеденту проекта дополнительного соглашения о фиксации характеристик и показателей объекта КС после реконструкции – 15 раб. дней с даты государственной регистрации прав концедента на объект КС

Подписание дополнительного соглашения о фиксации характеристик и показателей объекта КС – не более 30 дней с момента получения проекта дополнительного соглашения концедентом

Срок получения концессионером лицензии на осуществление медицинской деятельности – 100 раб. дней с даты заключения дополнительного соглашения о фиксации характеристик и показателей объекта КС после реконструкции

Оснащение немонтируемым медицинским оборудованием и иным движимым имуществом – 100 раб. дней с даты заключения дополнительного соглашения о фиксации характеристик и показателей объекта КС после реконструкции

Срок подачи заявки на включение в Территориальную программу ОМС Ленинградской области – в течение 10 раб. дней с даты выдачи лицензии на оказание медицинской деятельности

Срок обеспечения включения концессионера в перечень медицинских организаций, оказывающих услуги в рамках Территориальной программы ОМС Ленинградской области, – в течение 3 месяцев с даты подачи заявки на включение в Территориальную программу ОМС Ленинградской области

Целевая эксплуатация – с даты выдачи лицензии на осуществление медицинской деятельности до даты прекращения действия КС

Дата прекращения действия КС – дата истечения действия КС или дата, когда КС было прекращено досрочно

Передача концессионером концеденту ЗУ, объекта КС – не позднее даты истечения действия КС

#### ФИНАНСИРОВАНИЕ:

**CAPEX (частные): 670 000 тыс. руб.**

**CAPEX (бюджетные): 2 065 000 тыс. руб.**

**Иное бюджетное софинансирование:** возмещение недополученных доходов концессионера при осуществлении целевой эксплуатации в сфере ОМС

**Концессионная плата:** 15 200 тыс. руб. единовременно

#### ЗАТРАТЫ ПО СТАТЬЯМ РАСХОДОВ<sup>1</sup>:

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП:					
Затраты по статьям расходов (тыс. руб.) / года	2017	2018	2019	2020	ВСЕГО:
Предынвестиционные расходы <sup>2</sup>	36 400				36 400
Аренда ЗУ	4 000	4 700	4 700	4 000	17 400
Проектно-изыскательские работы	70 000				70 000

<sup>1</sup> Согласно предложению о заключении КС

<sup>2</sup> Получение допуска к выполнению проектных и строительных работ, страхование, банковские гарантии, консалтинг и другие расходы в период проектирования и реконструкции

Затраты по статьям расходов (тыс. руб.) / года	2017	2018	2019	2020	ВСЕГО:
Строительно-монтажные работы	195 000	585 000	780 000	390 000	1 950 000
Реконструкция бомбоубежища				45 000	45 000
Оборудование (заемные средства)				670 000	670 000
Проценты по обслуживанию заемных средств		67 500	67 500	67 500	202 500
Подключение объекта к инженерным сетям <sup>1</sup>					



Расходы на проведение ПИР (но не более 70 млн руб. в ценах 2016 года);  
СМР (но не более 1950 млн руб. в ценах 2016 года);  
реконструкцию бомбоубежища (но не более 45 млн руб. в ценах 2016 года);  
подключение объекта КС к сетям инженерно-технического обеспечения (размер затрат не установлен и будет определен в соответствии с положительным заключением госэкспертизы сметной документации) **подлежат возмещению за счет средств областного бюджета Ленинградской области (бюджетных инвестиций) в течение 4 лет в пропорции 25/40/30/5.** Затраты на монтируемое и немонтируемое медицинское оборудование и иное движимое имущество не подлежат включению в размер бюджетной инвестиции и осуществляются за счет концессионера.

<sup>1</sup> Определяется на основании технических условий на подключение (финансируются из собственных средств концессионера)

ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ ЭТАП<sup>1</sup>:

Затраты по статьям расходов (тыс. руб.) / годы	2021	---	2028	---	2035	2036	---	2042	2043	2044	2045	ВСЕГО:
Операционные расходы на оказание услуг по программе ОМС	235 200	235 200	235 200	235 200	235 200	235 200	235 200	235 200	235 200	235 200	235 200	5 880 000
Операционные расходы на оказание платных услуг	595 600	595 600	595 600	595 600	595 600	595 600	595 600	595 600	595 600	595 600	595 600	14 890 000
Капитальный ремонт объекта						950 000				1 000 000		1 950 000
Реновация оборудования и иного движимого имущества			300 000		450 000			450 000				1 200 000
Страхование и предоставление банковской гарантии	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	37 500
Аренда ЗУ	4 040	4 040	4 040	4 040	4 040	4 040	4 040	4 040	4 040	4 040	4 040	101 100



Операционные расходы концессионера на осуществление целевой эксплуатации в сфере ОМС и осуществление ремонта объекта КС (пропорционально количеству коек ОМС) возмещаются за счет средств ТФ ОМС или областного бюджета Ленинградской области (бюджетных субсидий) в пределах минимально гарантированного дохода.

<sup>1</sup> Расходы в ценах на дату подачи предложения о заключении КС без учета индексации

#### КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕССИОНЕРА:

1. Принять во владение и пользование объект КС, а также обеспечить его сохранность, в том числе посредством страхования риска случайной гибели или повреждения объекта КС;
2. Выполнить работы по подготовке проектной и сметной документаций;
3. Обеспечить прохождение государственной экспертизы проектной и сметной документаций;
4. Осуществить страхование строительных рисков по реконструкции;
5. Выполнить работы по подготовке территории, реконструкции;
6. Оснастить объект КС немонтируемым медицинским оборудованием и иным движимым имуществом;
7. Получить лицензию на осуществление медицинской деятельности;
8. Осуществлять медицинскую деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта КС;
9. Осуществлять техническое обслуживание и содержание, текущий и капитальный ремонты объекта КС, а также страхование риска случайной гибели или повреждения объекта КС;
10. Осуществлять реновацию монтируемого инженерного оборудования, монтируемого и немонтируемого медицинского оборудования;
11. Обеспечивать качество управления объектом КС в соответствии со стандартом ГОСТ Р ISO 9001-2011;
12. Выплачивать концессионную плату;
13. Обеспечить исполнение обязательств по КС путем предоставления безотзывных банковских гарантий;
14. Передать концеденту объекта КС по окончании действия КС.

#### КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕДЕНТА:

1. Предоставить концессионеру ЗУ в аренду и 15 объектов недвижимого имущества во владение и пользование;
2. Предоставить часть исходно-разрешительной документации (*надастровые выписки на ЗУ, копии правоустанавливающих документов на ЗУ, копии правоустанавливающих документов на объект КС, копию проектной и сметной документаций предыдущей реконструкции объекта КС, результаты изысканий реконструкции объекта незавершенного строительства «Бомбоубежище»*);
3. Выплачивать концессионеру плату концедента;
4. Предоставлять все согласия, доверенности, необходимые для получения разрешений, которые по своей природе могут быть выполнены только концедентом;
5. Предоставить концессионеру права владения и пользования объектом КС для осуществления эксплуатации;
6. Осуществлять контроль за соблюдением концессионером условий КС;
7. Обеспечить включение концессионера в перечень медицинских организаций, оказывающих услуги в рамках Территориальной программы ОМС Ленинградской области в соответствии с федеральным законом от 29 ноября 2010 года №326-ФЗ «Об обязательном медицинском страховании в Российской Федерации» и иным действующим законодательством, включение в Территориальную программу ОМС Ленинградской области и доведение объемов услуг в сфере ОМС Ленинградской области до концессионера.



## МАТРИЦА РИСКОВ<sup>1</sup> :

№	Риск	Последствия риска	Действия по предотвращению	Владелец риска
1	<b>РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗУ</b>			
	По причине отсутствия результатов изысканий ЗУ есть <b>риск</b> обнаружения на ЗУ объектов культурного наследия, опасных веществ, военных коммуникаций или объектов, иных обстоятельств (включая геологические факторы)	Увеличение стоимости проекта / прекращение КС	<ul style="list-style-type: none"> <li>Разработка жестких критериев отбора квалифицированного и опытного подрядчика на выполнение работ по обследованию ЗУ</li> <li>Качественное обследование ЗУ на максимально ранней стадии</li> </ul>	Стороны КС: <b>Концедент</b> (в случае выявления объектов на стадии проектирования) <b>Концессионер</b> (в случае выявления объектов на стадии строительства или эксплуатации, при наличии ошибок при изыскательских работах)
	По причине отсутствия обязательной регистрации линейных объектов есть <b>риск</b> обнаружения незарегистрированных сетей на ЗУ, подлежащих выносу	Прекращение КС	<ul style="list-style-type: none"> <li>Разработка жестких критериев отбора квалифицированного и опытного подрядчика на выполнение работ по обследованию ЗУ</li> <li>Качественное обследование ЗУ на максимально ранней стадии</li> </ul>	Стороны КС: <b>Концедент</b> (в случае выявления объектов на стадии проектирования) <b>Концессионер</b> (в случае выявления объектов на стадии строительства или эксплуатации, при наличии ошибок при изыскательских работах)
2	<b>РИСКИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ</b>			
	По причине отсутствия свободной мощности есть <b>риск</b> отказа ресурсоснабжающих организаций в заключении договоров технологического подключения	Увеличение сроков проектирования / прекращение КС	<ul style="list-style-type: none"> <li>Использование административного ресурса</li> <li>Поиск альтернативных ресурсоснабжающих организаций и вариантов подключения</li> </ul>	<b>Концедент</b> (продление сроков проектирования без штрафных санкций для концессионера)
	По причине привлечения недобросовестных подрядчиков есть <b>риск</b> несоответствия проектной документации условиям КС	Увеличение сроков проектирования / прекращение КС	<ul style="list-style-type: none"> <li>Разработка жестких критериев отбора квалифицированного и опытного подрядчика на выполнение работ по реконструкции</li> <li>Детальная юридическая проработка договоров подряда</li> </ul>	<b>Концессионер</b> (ответственность за действия подрядчиков как за свои собственные)

<sup>1</sup> Материалы Правительства Ленинградской области

	По причине возможности затягивания сроков проведения государственной экспертизы проектно-сметной документации есть <b>риск</b> увеличения сроков получения разрешения на строительство, не связанный с действиями/ бездействиями сторон КС	Увеличение сроков получения разрешения на строительство	<ul style="list-style-type: none"> <li>Установление в КС сроков реконструкции с даты прохождения государственной экспертизы (просрочка не влияет на соблюдение сроков концессионером)</li> <li>Взаимодействие с государственной экспертизой до момента направления проектно-сметной документации</li> <li>Административный ресурс</li> </ul>	<b>Концедент</b> (продление сроков проектирования без штрафных санкций для концессионера)
3	<b>РИСКИ РЕКОНСТРУКЦИИ</b>			

	По причине установления платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с индивидуальными тарифами есть <b>риск</b> увеличения сметной стоимости реконструкции	Увеличение стоимости проекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>КС установлена формула участия концедента в финансировании проекта без указания предельного размера компенсации стоимости подключения (принятие риска)</li> </ul>	<b>Концедент</b> (компенсация 100% стоимости технологического присоединения по итогам государственной экспертизы)
--	---	------------------------------	--	---

	По причине роста инфляции есть <b>риск</b> увеличения стоимости объекта	Увеличение стоимости проекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>КС установлена формула платы концедента в объект КС: 100% затрат, но не более 2065 млн руб. в ценах 2016 года</li> </ul>	<p>Стороны КС:</p> <p><b>Концедент</b> (возмещает стоимость реконструкции в установленных КС пределах с учетом приведения в цены на дату экспертизы)</p> <p><b>Концессионер</b> (возмещает стоимость строительства за пределами лимитов в случае их превышения, риск роста стоимости после экспертизы)</p>
--	---	------------------------------	---	--

	По причине роста инфляции и курса валют есть <b>риск</b> увеличения стоимости медицинского оборудования (монтируемого и немонтируемого)	Увеличение стоимости оборудования	<ul style="list-style-type: none"> <li>Проработка вариантов альтернативных поставщиков</li> <li>Предусмотрение финансовых резервов на случай реализации риска</li> </ul>	<b>Концессионер</b> (медицинское оборудование (в т. ч. монтируемое, приобретаемое в собственность концедента) приобретается за счет концессионера, затраты не компенсируются концедентом)
--	---	-----------------------------------	--	---

	По причине несвоевременного подведения эксплуатирующей организацией инженерных сетей и (или) энергетических ресурсов к границам ЗУ есть <b>риск</b> задержки ввода объекта КС в эксплуатацию	Нарушение сроков КС	<ul style="list-style-type: none"> <li>Детальная юридическая проработка договоров технологического присоединения</li> <li>Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями (административный ресурс)</li> </ul>	<b>Концедент</b> (продление сроков реконструкции без штрафных санкций для концессионера)
--	--	---------------------	--	--

	По причине привлечения недобросовестных подрядчиков есть <b>риск</b> несоответствия реконструированного объекта проектной документации	Увеличение сроков / прекращение КС	<ul style="list-style-type: none"> <li>Обязательное заключение договора строительного контроля по условиям КС</li> </ul>	<b>Концессионер</b> (ответственность за действия подрядчиков как за свои собственные, заключение договора строительного контроля)
	По причине привлечения недобросовестных подрядчиков есть <b>риск</b> причинения вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц	Увеличение стоимости проекта / прекращение КС	<ul style="list-style-type: none"> <li>Обязательное страхование строительных рисков по условиям КС</li> </ul>	<b>Концессионер</b> (ответственность за действия подрядчиков как за свои собственные, возможность расторжения ЛО КС в одностороннем порядке в соответствии с п.4 ч.4 ст.13 115-ФЗ)
4	<b>РИСКИ ЭКСПЛУАТАЦИИ</b>			
	По причине отсутствия потребности в установленном количестве коек по ОМС есть <b>риск</b> незаполняемости коек по ОМС	Неполучение концессионером планируемого дохода	<ul style="list-style-type: none"> <li>Предварительный анализ потребности ЛО в услугах реабилитации</li> <li>КС предусмотрено распределение коек по ОМС и платных коек, концедент возмещает недополученные доходы концессионера в отношении 120 коек по ОМС (принятие риска)</li> </ul>	<b>Концедент</b> (обеспечивает заполняемость коек по ОМС)
	По причине финансовой незаинтересованности концессионера в содержании 120 коек по ОМС есть <b>риск</b> заполняемости коек по ОМС платными пациентами	Невыполнение социальной функции КС	<ul style="list-style-type: none"> <li>КС предусмотрено высокие штрафные санкции за несоответствие фактического объема услуг по ОМС планируемому по обстоятельствам, зависящим от него (принятие риска)</li> </ul>	<b>Концессионер</b> (высокие штрафные санкции, возможность расторжения КС по вине концессионера)
	По причине недостаточности средств в территориальном Фонде ОМС есть <b>риск</b> установления тарифов ОМС, не покрывающих операционные затраты на содержание коек ОМС	Неполучение концессионером планируемого дохода	<ul style="list-style-type: none"> <li>КС предусмотрена компенсация затрат на содержание и обслуживание коек по ОМС, концедент возмещает недополученные доходы концессионера в отношении 120 коек по ОМС (принятие риска)</li> </ul>	<b>Концедент</b> (обеспечивает минимально гарантированный доход на койки ОМС)
	По причине нового строительства или устройства дополнительных коек медицинской реабилитации в Ленинградской области есть <b>риск</b> незаполняемости платных коек	Снижение дохода концессионера	<ul style="list-style-type: none"> <li>Предоставление высококвалифицированной медицинской помощи</li> <li>Реклама</li> </ul>	<b>Концессионер</b> (заполняемость платных коек обеспечивается исключительно силами концессионера)

	По причине найма неквалифицированного персонала есть <b>риск</b> причинения вреда жизни, здоровью третьих лиц	Увеличение затрат, утрата доверия у потенциальных пациентов	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Разработка жестких критериев отбора квалифицированного и опытного персонала</li> <li>• Детальная проработка условий труда</li> <li>• Оснащение качественным оборудованием</li> <li>• Закупка качественных лекарственных средств у проверенных поставщиков</li> </ul>	<b>Концессионер</b> (эксплуатация осуществляется силами и за счет концессионера, возможность расторжения ЛО КС в одностороннем порядке в соответствии с п.4 ч.4 ст.13 115-ФЗ)
	<b>Риск</b> повреждения объекта КС	Проведение внепланового ремонта / гибель объекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>• КС предусмотрено заключение договора страхования объекта КС</li> </ul>	<b>Концессионер</b> (страхование объекта за свой счет)
	По причине ненадлежащего состояния объекта КС есть <b>риск</b> непринятия передаточной комиссией объекта КС после окончания срока КС	Увеличение расходов по исправлению нарушений	<ul style="list-style-type: none"> <li>• КС предусмотрено осуществление концессионером технического обслуживания объекта КС, реновации оборудования, а также проведение работ по капитальному ремонту не позднее 20 лет после регистрации прав концедента на объект после реконструкции</li> </ul>	<b>Концессионер</b> (обязанность по содержанию объекта в надлежащем состоянии, компенсация затрат концедента а приведение объекта в надлежащий вид)
5	<b>ОБЩИЕ РИСКИ</b>			
	По причине неправомерного действия или бездействия органа власти есть <b>риск</b> задержки или отказа в выдаче необходимого разрешения, согласования	Нарушение сроков КС не по вине концессионера	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Административный ресурс</li> </ul>	<b>Концедент</b> (продление сроков без штрафных санкций для концессионера)
	По причине изменения законодательства, влекущего увеличение совокупной налоговой нагрузки, есть <b>риск</b> изменения финансовых показателей проекта	Внесение изменений в КС / прекращение КС	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Заключение дополнительного соглашения в целях достижения договоренностей в случае наступления события (принятие риска)</li> </ul>	<b>Концедент</b> (КС предусмотрены особое обстоятельство и последствия его наступления)

<p>По причине изменения законодательства, влекущего ликвидацию государственных внебюджетных фондов системы ОМС, есть <b>риск</b> невозможности начала целевой эксплуатации в сфере ОМС</p>	<p>Прекращение КС</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Заключение дополнительного соглашения в целях достижения договоренностей в случае наступления события (принятие риска)</li> </ul>	<p><b>Концедент</b> (КС предусмотрены особое обстоятельство и последствия его наступления)</p>
--	-----------------------	--	--

По причине изменения законодательства, влекущего необходимость изменения технико-экономических показателей объекта КС, есть **риск** невозможности осуществления концессионером работ по реконструкции и эксплуатации объекта КС

Прекращение КС

- Заключение дополнительного соглашения в целях достижения договоренностей в случае наступления события (принятие риска)

**Концедент**  
(КС предусмотрены особое обстоятельство и последствия его наступления)

### УСЛОВИЯ И ПОСЛЕДСТВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ КС<sup>1</sup>:

Концессионное соглашение прекращается:

1. В дату истечения действия КС; или
2. Досрочно до даты истечения действия КС:
  - 1) по соглашению сторон;
  - 2) по решению арбитражного суда **при наличии вины концессионера;**
  - 3) по решению арбитражного суда **при наличии вины концедента;**
  - 4) по решению арбитражного суда **по независящим от сторон обстоятельствам;**
  - 5) **по решению концедента о досрочном расторжении КС** в случае, если неисполнение или ненадлежащее исполнение концессионером его обязательств привело к причинению вреда жизни или здоровью людей либо имеется угроза причинения такого вреда.

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ РАСТОРЖЕНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К КОНЦЕССИОНЕРУ:

- концессионер признан банкротом (несостоятельным);
- суд вынес решение о ликвидации концессионера или начат процесс ликвидации концессионера;
- концессионер разработал проектную и сметную документации, не соответствующие условиям КС (технико-экономические показатели, медико-техническое задание на проектирование, задание на проектирование);
- выявлено несоответствие концессионера требованиям ч. 4.1 ст. 37 115-ФЗ;
- нарушение срока предоставления предусмотренных банковских гарантий более чем на 30 дней;
- нарушение срока предоставления предусмотренного страхового покрытия более чем на 30 дней;
- нарушение срока подачи заявления о предоставлении ЗУ более чем на 10 дней;

<sup>1</sup> Материалы Правительства Ленинградской области



- договор аренды ЗУ прекращен в результате неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения концессионером своих обязательств по указанному договору;
- нарушение срока разработки проектной и сметной документации более чем на 6 месяцев;
- нарушение срока уплаты концессионной платы более чем на 3 месяца;
- нарушение срока реконструкции более чем на 6 месяцев;
- нарушение срока по оснащению объекта медицинским оборудованием и получению медицинской лицензии более чем на 3 месяца;
- приостановление действия лицензии на осуществление медицинской деятельности или отсутствие иных разрешений, если оно влечет невозможность осуществления целевой эксплуатации на срок более 45 рабочих дней;
- нарушение срока предоставления копии сертификата соответствия ГОСТ Р ISO 9001-2011 или заменяющего его документа более чем на 3 месяца;
- нарушение срока предоставления направления концеденту нотариально заверенной копии медицинской лицензии более чем на 15 раб. дней;
- нарушение срока направления уведомления об оказании услуг в сфере ОМС Ленинградской области для включения в реестр медицинских организаций и заявки ОМС на включение в Территориальную программу ОМС Ленинградской области и получение объемов услуг в сфере ОМС Ленинградской области в объеме не менее предусмотренного в КС более чем на 15 раб. дней;
- нарушение срока начала целевой эксплуатации в сфере ОМС Ленинградской области более чем на 15 рабочих дней;
- нарушение обязательства по осуществлению непрерывной целевой эксплуатации, непрерывной целевой эксплуатации в сфере ОМС одновременно более чем на 45 раб. дней;
- нарушение концессионером установленного распределения платных коек и коек, реализуемых по системе ОМС (180:120);
- концессионер передал свои права и (или) обязанности по КС третьему лицу;
- концессионер не исполняет решение суда по решениям о выплате концессионером каких-либо платежей в пользу концедента – в течение более чем 180 дней со дня вступления в силу решения арбитражного суда и/или по иным решениям, влияющим на исполнение концессионером обязательств по КС – в течение более чем 60 дней со дня вступления в силу решения арбитражного суда.

#### ОСНОВАНИЯ ДЛЯ РАСТОРЖЕНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К КОНЦЕДЕНТУ:

- нарушение сроков передачи концессионеру объекта КС более чем на 30 дней;
- нарушение срока исполнения обязанности по передаче концессионеру исходно-разрешительной документации, перечень которой установлен КС, более чем на 30 дней;
- договор аренды ЗУ прекращен в результате нарушения или по инициативе концедента;
- переданный ЗУ не находится в собственности Ленинградской области и/или права аренды не могут быть переданы концессионеру;
- нарушение концедентом каких-либо иных своих обязательств по КС, если такое нарушение делает невозможным для концессионера выполнить свои обязательства по КС в течение 3 месяцев подряд.

## ПОСЛЕДСТВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ КС

При расторжении КС по соглашению сторон стороны заключают соглашение, которое должно предусматривать порядок и размер возмещения расходов.

№ п/п	Основания для выплаты компенсации	Состав компенсации
1	По основаниям, относящимся к концессионеру	Выплата компенсации концессионеру не производится, при получении концедентом суммы по банковской гарантии, действующей на дату расторжения КС
2	По инициативе концедента (при отсутствии виновных действий концессионера) или по инициативе концессионера (при наличии виновных действий концедента)	<p><b>С даты заключения КС до финансового закрытия:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• компенсация в размере 100 000 тыс. руб.</li> </ul> <p><b>После финансового закрытия:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• компенсация в размере не более 1 000 000 тыс. руб., учитывая:               <ul style="list-style-type: none"> <li>(а) непогашенные суммы по акционерным займам, займам по кредитам до даты прекращения КС, но не более расходов концессионера, понесенных на исполнение своих обязательств по КС из указанных средств;</li> <li>(б) доходность на непогашенные суммы по акционерным займам, займам по кредитам до даты прекращения действия КС, но не более ключевой ставки Банка России, увеличенной на 6%;</li> <li>(с) затраты на выполнение работ по проектированию, реконструкции объекта КС, но не более стоимости данных работ, за вычетом предоставленных бюджетных инвестиций на дату прекращения действия КС</li> </ul> </li> </ul>
3	По инициативе концессионера (при отсутствии виновных действий со стороны концессионера)	Компенсация только в случае превышения стоимости реконструкции, установленной по результатам государственной экспертизы, по сравнению с установленной в КС (1 950 000 тыс. руб.), при этом компенсации подлежат фактически и обоснованно понесенные расходы и убытки концессионера



## ЭКСПЕРТНЫЙ КОММЕНТАРИЙ

**ФИО:** Сергеев Андрей Викторович

**Организация:** ГКУ «Агентство экономического развития Ленинградской области»

**Должность:** Директор

Проект реконструкции и эксплуатации Ленинградского областного центра медицинской реабилитации является первым проектом в сфере здравоохранения в Северо-Западном регионе, реализуемым на основе концессионного соглашения. Создание Ленинградского областного центра медицинской реабилитации обусловлено отсутствием на территории Ленинградской области специализированного учреждения медицинской реабилитации. Кроме того, создание объекта концессионного соглашения будет способствовать решению в г. Коммунар проблемы

организации первичной медико-санитарной медицинской помощи: в настоящее время в г. Коммунар отсутствует городская больница, и жители города вынуждены получать медицинскую помощь врачей-специалистов в районном центре – в г. Гатчина (концессионным соглашением предусмотрено оказание первичной медико-санитарной медицинской помощи, в том числе в неотложной форме, в объеме не менее 11 200 посещений в год).

Реализация концессионного соглашения позволит создать 610 новых рабочих мест, улучшить доступность медицинской реабилитации за счет размещения 300 койно-мест (из них 120 по системе ОМС), уменьшить уровень смертности, а также снизить нагрузку на областной бюджет Ленинградской области за счет привлечения частных инвестиций (оснащение объекта концессионного соглашения монтируемым и немонтируемым медицинским оборудованием и иным движимым имуществом будет осуществлено силами и за счет концессионера); планируемый объем частных инвестиций – 700 млн руб. (будет уточнен по результатам проверки достоверности определения сметной стоимости).



## Кейс 2.

### Создание объекта социального обслуживания граждан – дома престарелых в п. Репино, г. Санкт-Петербург

<p>СУБЪЕКТ РФ / МО: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ</p>	<p>Строительство объекта социального обслуживания граждан – дома престарелых в п. Репино, Санкт-Петербург</p>
<p><b>ОБЪЕКТ СОГЛАШЕНИЯ:</b> дом престарелых на 275 мест (100 государственных, 175 коммерческих)</p> <p><b>ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ:</b> проектирование, строительство, эксплуатация</p> <p><b>ФОРМА:</b> концессионное соглашение (115-ФЗ)</p> <p><b>ПУБЛИЧНАЯ СТОРОНА:</b> г. Санкт-Петербург в лице Правительства Санкт-Петербурга</p> <p><b>ЧАСТНАЯ СТОРОНА:</b> ООО «Управляющая компания «ОПЕКА» СПб»</p>	<p><b>СРОКИ ПО СОГЛАШЕНИЮ:</b></p> <p><b>Срок заключения договора аренды на ЗУ</b> – не позднее чем через 60 рабочих дней с даты заключения КС</p> <p><b>Срок строительства и ввода в эксплуатацию</b> – не позднее 54 месяцев с даты подписания КС</p> <p><b>Период использования (эксплуатации), а также осуществление деятельности по КС</b> – с даты передачи концессионеру имущества по последний день срока действия КС (min 45 лет)</p> <p><b>Государственная регистрация прекращения прав концессионера</b> – в течение 15 календарных дней со дня прекращения КС</p>

**ЮРИДИЧЕСКИЕ КОНСУЛЬТАНТЫ:**  
Capital Legal Services (CLS)

**ДАТА ПОДПИСАНИЯ:**  
01.06.2017

**СРОК ПРОЕКТА (лет):** 49

**БЮДЖЕТ ПРОЕКТА (ТЫС. РУБ.):**  
около 900 000

**МОДЕЛЬ ВОЗВРАТА ИНВЕСТИЦИЙ:**  
прямой сбор платы с потребителей  
и/или иная коммерческая  
деятельность + гарантия загрузки

**ТЕКУЩИЙ СТАТУС:**  
прединвестиционный

#### ФИНАНСИРОВАНИЕ:

**CAPEX (частные инвестиции):** около 900 000 тыс. руб.

**CAPEX (бюджетные инвестиции):** не предусмотрено

**Иное бюджетное софинансирование:** не предусмотрено

**Концессионная плата:** 1 тыс. руб. одновременно

#### ЗАЕМНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ СОГЛАШЕНИЯ:

Финансовое закрытие по проекту ожидается до конца 2018 года

#### КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕССИОНЕРА:

1. Заключить договоры аренды ЗУ;
2. Осуществить создание и непрерывную эксплуатацию объекта КС;
3. Осуществить подключение к инженерным сетям, заключить договоры с энергоснабжающими организациями;
4. Поддерживать объект КС в исправном состоянии, проводить за свой счет текущий и капитальный ремонт объекта КС в рамках регламента по техническому обслуживанию и ремонту;
5. Осуществить в полном объеме инвестиции в проектирование, строительство и эксплуатацию объекта КС;
6. Вносить концессионную плату;
7. Предоставить концеденту обеспечение (*банковская гарантия/страхование риска ответственности концессионера/зalog прав концессионера по договору банковского вклада*);
8. Осуществить передачу (возврат) объекта соглашения концеденту в связи с прекращением соглашения.

#### КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕДЕНТА:

1. Предоставить концессионеру на праве аренды ЗУ;
2. Осуществить мероприятия по подготовке территории строительства;
3. Предоставить концессионеру права владения и пользования объектом КС для осуществления эксплуатации;
4. Осуществлять выплаты концессионеру в соответствии с условиями КС, включая компенсацию части стоимости социальных услуг, дополнительные расходы в связи с наступлением ОО и субсидию на возмещение недополученных доходов в связи с простым «социальных» коек;
5. Заключить с концессионером и финансирующей организацией прямое соглашение;
6. В пределах своих полномочий оказывать концессионеру содействие при исполнении им своих обязанностей по КС;
7. Выплатить концессионеру возмещение при досрочном расторжении соглашения;
8. Принять объект КС от концессионера в связи с прекращением соглашения.

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РИСКОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ:

Проектирование		Строительство		Эксплуатация	
<p><b>КОНЦЕССИОНЕР</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>риски, связанные с ошибками в проектной документации концессионера;</li> <li>риск изменения условий кредитных соглашений, в том числе процентных ставок, после финансового закрытия</li> </ul>	<p><b>КОНЦЕДЕНТ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>риски задержки / отказа концедента в предоставлении ЗУ, прекращение прав аренды концедентом, предоставление неподходящего ЗУ или участка, обремененного правами третьих лиц;</li> <li>риск отсутствия градостроительной документации или наличие ограничений в ней, препятствующих реализации проекта концессионером</li> </ul>	<p><b>КОНЦЕССИОНЕР</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>риск несоответствия качества строительства применимым требованиям проектной документации, законодательства и КС;</li> <li>риск несоблюдения сроков строительства / реконструкции, если это произошло по вине концессионера или привлеченных им лиц;</li> <li>риск увеличения капитальных затрат (в реальном выражении);</li> <li>риск случайной гибели или случайного повреждения объекта КС в течение всего срока действия КС;</li> <li>риск неисполнения или ненадлежащего исполнения каким-либо подрядчиком своих обязательств, включая прекращение или недостаточность поставок материалов, невыполнение иных показателей;</li> <li>риск недоступности трудовых ресурсов для осуществления создания объекта соглашения;</li> <li>нарушение концессионером заверений и гарантий, предоставленных в КС;</li> <li>риск изменения условий кредитных соглашений, в том числе процентных ставок, после финансового закрытия;</li> <li>причинение вреда окружающей среде в ходе создания и эксплуатации объекта;</li> <li>риск инфляции;</li> <li>риск изменения стоимости или доступности страхования</li> </ul>	<p><b>КОНЦЕДЕНТ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>нарушение концедентом заверений и гарантий, предоставленных в КС;</li> <li>риск изменения законодательства;</li> <li>нарушение концедентом заверений и гарантий, предоставленных в КС</li> </ul>	<p><b>КОНЦЕССИОНЕР</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>риск повреждения и риск неоплаты социальных услуг получателями социальных услуг;</li> <li>риск того, что социальные услуги, оказываемые концессионером получателям социальных услуг, будут ненадлежащего качества и что техническое обслуживание объекта соглашения не будет соответствовать требованиям, установленным КС;</li> <li>риск увеличения операционных и эксплуатационных затрат из-за ошибок концессионера в их оценке, недостаточность выручки от оказания социальных услуг для окупаемости проекта;</li> <li>риск непредоставления услуг / прекращения эксплуатации;</li> <li>риск неисполнения или ненадлежащего исполнения каким-либо оператором своих обязательств;</li> <li>риск недоступности трудовых ресурсов для осуществления эксплуатации объекта соглашения;</li> <li>риск изменения условий кредитных соглашений, в том числе процентных ставок, после финансового закрытия;</li> <li>риск ненадлежащего состояния объекта при возврате</li> </ul>	<p><b>КОНЦЕДЕНТ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>риск спроса на социальные услуги (простой койко-мест);</li> <li>риск невыплаты концедентом компенсации социальных услуг сверх части, оплачиваемой получателями социальных услуг;</li> <li>риск того, что концессионер будет вынужден оказывать срочные социальные услуги (без ИППСУ) или социальные услуги бесплатно;</li> <li>риск недостаточности тарифной выручки;</li> <li>риск отсутствия нормативно-правового акта, позволяющего концеденту осуществлять выплату субсидий, или отсутствия денежных средств в бюджете субъекта РФ;</li> <li>риск изменения законодательства;</li> <li>нарушение концедентом заверений и гарантий, предоставленных в КС</li> </ul>



## ПЕРЕЧЕНЬ ОСОБЫХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ ПО ПРОЕКТУ:

1. Изменение законодательства, включая нормативные правовые акты в сфере оказания социальных услуг потребителям социальных услуг, ухудшающее положение концессионера;
2. Нарушение концедентом гарантий и заверений согласно КС, а также своих обязательств по предоставлению ЗУ;
3. Невозможность доступа или возникновение ограничений в отношении доступа концессионера и (или) привлеченных им третьих лиц, на объект КС и (или) ЗУ
4. Действия (бездействие) какого-либо органа государственной власти или органа местного самоуправления, в том числе (но не исключительно) влекущие ограничение или прекращение прав владения и (или) пользования объектом КС, в результате которых концессионер (а равно привлеченные им третьи лица) не может исполнять свои обязательства по КС;
5. Необоснованный отказ ресурсоснабжающих организаций или нарушение срока выдачи концессионеру технических условий подключения объекта КС к сетям водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения на срок более чем на 30 (тридцать) календарных дней;
6. Обнаружение на ЗУ объектов археологического наследия, опасных веществ, не предусмотренных исходной документацией инженерных сетей и коммуникаций, а также выявление концессионером несоответствия строительного грунта ЗУ целям создания объекта КС либо любых иных обстоятельств в отношении проекта, препятствующих его реализации, ведущих к дополнительным расходам концессионера и (или) к необходимости проведения каких-либо дополнительных работ;
7. Отказ антимонопольного органа в изменении КС или неполучение согласия антимонопольного органа на изменение КС в случаях, когда такое согласие требуется в соответствии с законодательством;
8. Отказ концедента от изменения КС или неполучение концессионером от концедента согласия на изменение КС, если в соответствии с условиями КС и (или) законодательством концессионер вправе требовать изменения КС, в том числе при наступлении особых обстоятельств, указанных в настоящем пункте;
9. Отсутствие градостроительной документации, необходимой для исполнения концессионером его обязательств по КС и (или) непередача ее концессионеру;
10. Задержка ввода в эксплуатацию объекта КС, вызванная задержками строительства, произошедшими не по вине концессионера и привлеченных концессионером лиц;
11. Задержка регистрации права собственности концедента и (или) права владения и пользования концессионера на объект соглашения свыше 30 календарных дней;
12. Санкции, эмбарго, экспортные ограничения и (или) иные меры политического характера;
13. Невыдача или нарушение срока выдачи необходимых лицензий и разрешений при условии, что концессионер (или привлеченное им третье лицо) выполнил все необходимые с его стороны действия согласно КС и действующему законодательству для их получения;
14. Отказ концедента от изменения КС или неполучение концессионером от концедента согласия на изменение КС, если в соответствии с условиями КС и (или) законодательством концессионер вправе требовать изменения КС, в том числе при наступлении особых обстоятельств, указанных в настоящем пункте;
15. Отсутствие градостроительной документации, необходимой для исполнения концессионером его обязательств по КС и (или) непередача ее концессионеру;
16. Невозможность начать или продолжать эксплуатацию объекта КС в срок и (или) на условиях, установленных КС, в связи с установлением и (или) наличием законодательных препятствий к осуществлению эксплуатации;

17. Необоснованный отказ ресурсоснабжающих организаций в поставке электроэнергии или предоставлении других коммунальных услуг, необходимых для исполнения концессионером своих обязанностей по КС;

18. Неисполнение концедентом обязательств по выплате какого-либо из платежей в пользу концессионера, предусмотренных КС, на любой стадии соглашения в течение более чем 30 календарных дней, при условии, что концессионер надлежащим образом выполнил условия выплат, предусмотренные КС;

19. Повышение в одностороннем порядке арендной платы по любому из договоров аренды ЗУ;

20. Акции протеста, проведение которых затрагивает права и (или) влияет на возможность исполнения концессионером обязательств по КС.








**На основании проекта в п. Репино ПАО Сбербанк разработал типовое решение** для финансирования концессионных соглашений в сфере оказания социальных услуг престарелым и инвалидам старшего возраста.

Типовое решение включает в себя:

- рекомендуемые формы базовой документации по проекту (КС, прямое соглашение, финансовую модель);
- основные условия концессионной сделки, что позволяет использовать отличную от рекомендуемой формы концессионную документацию при условии, что она удовлетворяет требованиям основных условий КС в сфере оказания социальных услуг престарелым и инвалидам старшего возраста.

**Далее представлены основные условия типового решения.**

## ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ГЧП В СФЕРЕ ОКАЗАНИЯ СОЦИАЛЬНЫХ УСЛУГ ПРЕСТАРЕЛЫМ И ИНВАЛИДАМ СТАРШЕГО ВОЗРАСТА<sup>1</sup>

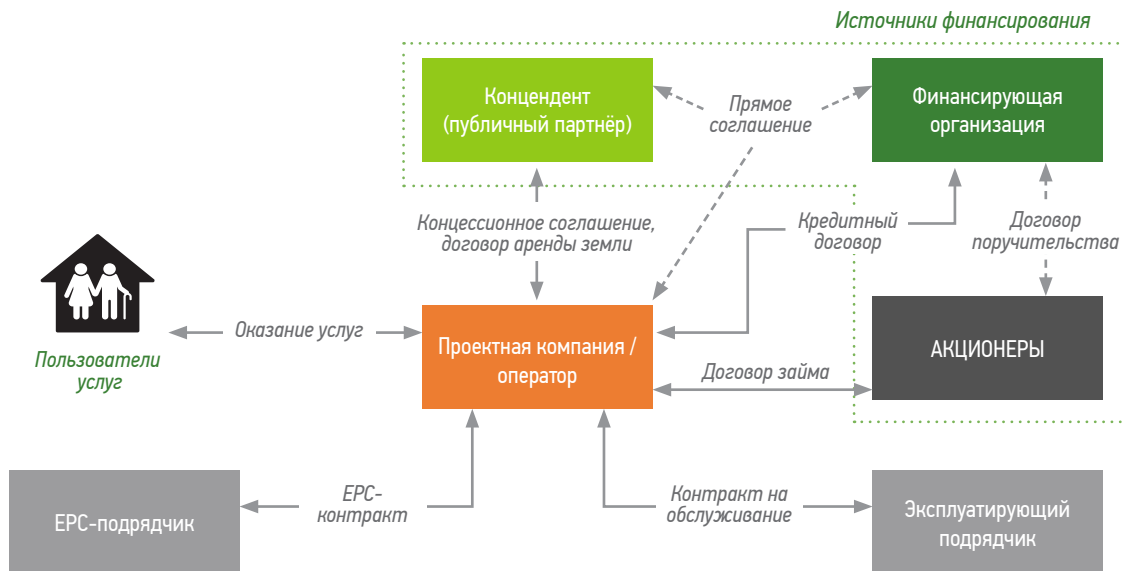
	Стороны КС	Концедент – субъект РФ Концессионер – юридическое лицо
	Предмет КС	<b>создание и (или) реконструкция</b> концессионером за свой счет объекта КС, право собственности на который будет принадлежать концеденту; <b>осуществление социального обслуживания граждан с использованием</b> объекта КС
	Объект КС	<b>Объект социального обслуживания граждан – дом престарелых</b>
	Срок КС	<b>49 лет</b>
	Порядок заключения КС	без проведения конкурса <b>в порядке частной концессионной инициативы</b>

## СТАНДАРТНЫЕ УСЛОВИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ЗАЕМНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

Реализация проекта	Путем создания специальной проектной компании
Доля собственных средств концессионера	<b>Не менее 30% от бюджета проекта</b> (без учета госфинансирования)
Ставка по кредиту	Устанавливается в индивидуальном порядке в соответствии с фин. моделью
Обеспечение по кредиту	<b>Обязательные виды обеспечения</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Залог 100% акций концессионера</li> <li>• Залог прав требований по КС</li> </ul>
Необходимые элементы КС для целей получения заемного финансирования	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Обязательное заключение <b>прямого соглашения</b> между банком, концедентом и концессионером</li> <li>• Выплата концедентом <b>компенсации при прекращении КС</b> (условия расчета и выплаты устанавливаются в КС)</li> <li>• Наличие <b>механизма особых обстоятельств</b>, предусматривающего соответствующие права концессионера на продление сроков по КС и/или компенсацию возникающих расходов</li> </ul>

<sup>1</sup> Материалы ПАО Сбербанк

**ДОГОВОРНАЯ МОДЕЛЬ РЕАЛИЗАЦИИ КОНЦЕССИОННОГО ПРОЕКТА  
В РАМКАХ КОРОБОЧНОГО РЕШЕНИЯ ПАО СБЕРБАНК В СФЕРЕ ОКАЗАНИЯ СОЦИАЛЬНЫХ УСЛУГ  
ПРЕСТАРЕЛЫМ И ИНВАЛИДАМ СТАРШЕГО ВОЗРАСТА**



**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ СТОРОН ПО КС В РАМКАХ КОРОБОЧНОГО РЕШЕНИЯ ПАО СБЕРБАНК В СФЕРЕ  
ОКАЗАНИЯ СОЦИАЛЬНЫХ УСЛУГ ПРЕСТАРЕЛЫМ И ИНВАЛИДАМ СТАРШЕГО ВОЗРАСТА**

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕССИОНЕРА	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕДЕНТА
 <p>Привлечение финансирования, необходимого для реализации проекта</p>	 <p>Предоставление концессионеру ЗУ</p>
 <p>Проектирование объекта КС</p>	 <p>Передача концессионеру объектов социального обслуживания граждан для реконструкции (если применимо)</p>
 <p>Подготовка территории строительства, СМР и пуско-наладочные работы</p>	 <p>Выплата компенсации части стоимости социальных услуг за предоставленные концессионером социальные услуги в порядке, установленном законодательством</p>
 <p>Ввод в эксплуатацию</p>	 <p>Выплата субсидии на возмещение недополученных доходов в случае простоя коек и в случае утверждения органом власти подушевых нормативов финансирования ниже установленных в КС</p>
 <p>Техническая эксплуатация (содержание объекта и иного имущества, текущие и капитальные ремонты и др.)</p>	 <p>Компенсация концессионеру при прекращении КС</p>



Функциональная эксплуатация  
(оказание потребителям социальных  
услуг)

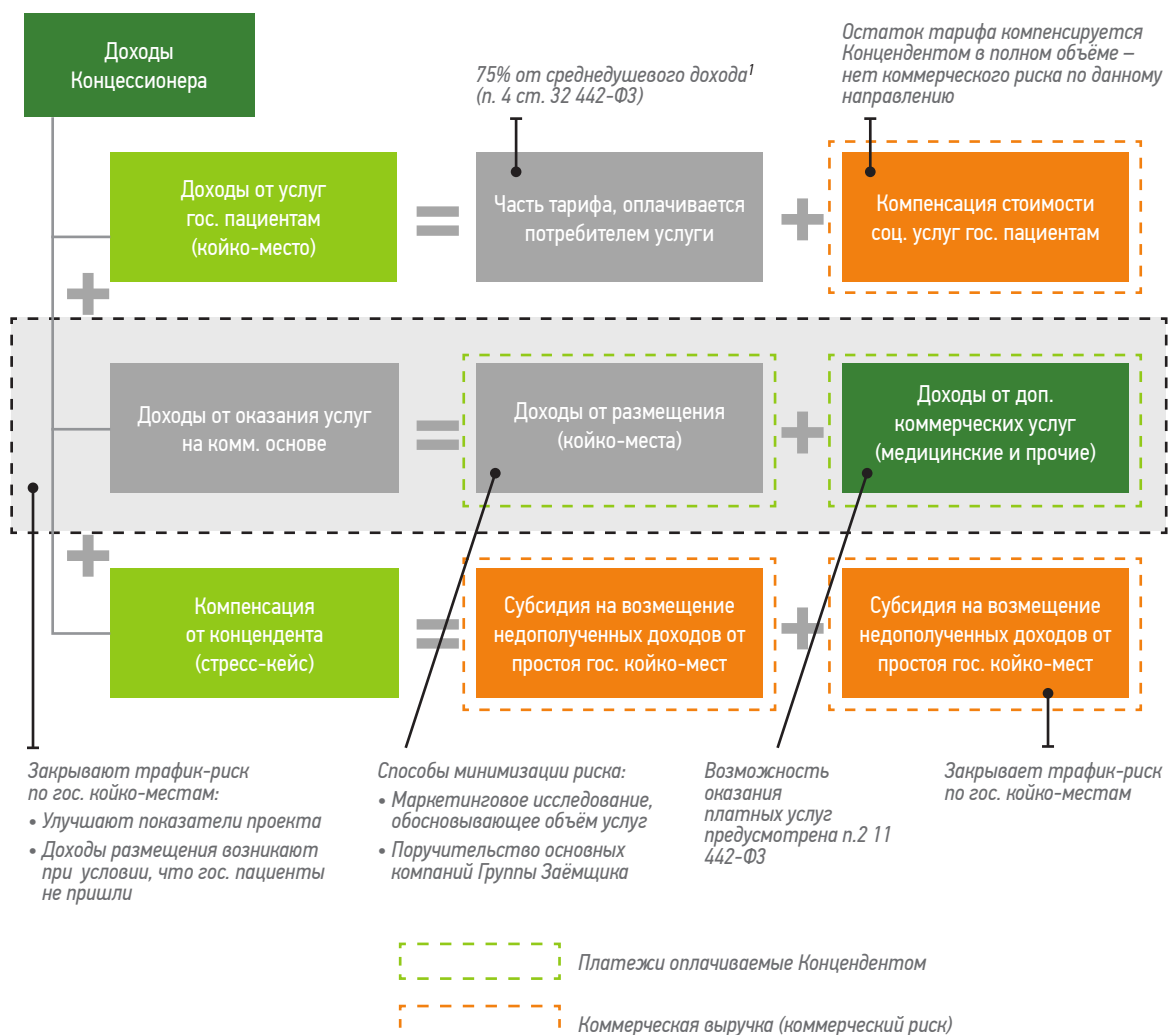


Изменение КС в случаях, предусмотренных  
действующим законодательством  
и условиями КС



Передача объекта и иного имущества  
концеденту при прекращении КС

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ СТОРОН ПО КС В РАМКАХ КОРОБОЧНОГО РЕШЕНИЯ ПАО СБЕРБАНК В СФЕРЕ  
ОКАЗАНИЯ СОЦИАЛЬНЫХ УСЛУГ ПРЕСТАРЕЛЫМ И ИНВАЛИДАМ СТАРШЕГО ВОЗРАСТА



<sup>1</sup> Порядок расчёта регламентируется Постановлением Правительства РФ от 18.10. 2014 N 1075 «Об утверждении Правил определения среднедушевого дохода для предоставления социальных услуг бесплатно»



ПРИЗНАКИ НАСТУПЛЕНИЯ ОСОБЫХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ И ИХ ПОСЛЕДСТВИЯ,  
УРЕГУЛИРОВАННЫЕ В РАМКАХ КОРОБОЧНОГО РЕШЕНИЯ ПАО СБЕРБАНК В СФЕРЕ  
ОКАЗАНИЯ СОЦИАЛЬНЫХ УСЛУГ ПРЕСТАРЕЛЫМ И ИНВАЛИДАМ СТАРШЕГО ВОЗРАСТА



ПРИЗНАКИ НАСТУПЛЕНИЯ ОСОБОГО  
ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Наступление таких обстоятельств не связано с действиями/бездействием концессионера

Препятствует завершению создания или эксплуатации объекта КС в указанные в КС сроки

Уже повлекло или повлечет дополнительные расходы концессионера



ПОСЛЕДСТВИЯ НАСТУПЛЕНИЯ  
ОСОБОГО ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Концессионер освобождается от ответственности за неисполнение или просрочку исполнения своих обязательств

Возмещение концедентом доп. расходов концессионера в случае, если в течение срока действия КС был превышен критерий существенности (в совокупности по всем особым обстоятельствам)

Перенос сроков исполнения концессионером обязательств по соглашению



## ЭКСПЕРТНЫЙ КОММЕНТАРИЙ

**ФИО:** Маврин Алексей Анатольевич

**Организация:** ООО «СГЦ "Опека"», инициатор проекта

**Должность:** председатель совета директоров

*Проект в п. Репино – инновационный. Это будет современный и высокотехнологичный центр для пожилых людей и инвалидов на 275 мест. Люди, которые будут проживать в этом пансионате, нуждаются в помощи – социальной, психологической, медицинской – 24 часа в сутки. Комплекс будет напоминать небольшой современный поселок, где у каждого дома свои терраса, садик и вид из окна. Потому что в пожилом возрасте очень важно чувствовать себя комфортно и безопасно, находиться в социуме и при этом получать индивидуальный уход! В этом и заключается инновационность проекта. На территории Российской Федерации на сегодняшний момент с точки зрения государственно-частного партнерства, именно концессионного соглашения, подобного проекта нет.*

**ФИО:** Ковалева Дарья Владимировна

**Организация:** ПАО Сбербанк (Сбербанк СІВ)

**Должность:** исполнительный директор

*Одной из важнейших проблем текущего столетия является старение населения. По состоянию на начало 2017 года доля пожилых людей в общей структуре численности населения России оценивается в 25,0%. Согласно прогнозу официальной статистики, в 2036 году этот показатель возрастет до 28,8%, а при пессимистическом сценарии – до 30,1%. В 2017 году достигнута рекордная за всю историю статистического наблюдения средняя продолжительность жизни населения России – 72,4 года. Люди старшего возраста испытывают потребность в социальном обслуживании, медико-социальном патронаже и долговременном уходе.*

*Правительством Российской Федерации утверждена Стратегия действий в интересах граждан пожилого возраста до 2025 года №164-р, одним из приоритетных направлений которой является обеспечение здоровья людей пожилого возраста, повышение уровня и качества их жизни.*

*Кроме того, по поручению президента В.В. Путина правительством РФ совместно с АСИ разработан комплекс мер по созданию системы долговременного ухода за гражданами пожилого возраста и инвалидами.*

*В связи с этим разработанное Сбербанком типовое решение для финансирования концессионных соглашений в сфере оказания социальных услуг престарелым и инвалидам старшего возраста очень своевременно.*

*Решение разработано на основании проекта в п. Репино. В процессе обсуждения с представителями администрации Санкт-Петербурга было определено оптимальное распределение рисков между сторонами и выработан платежный механизм, который позволит привлечь долговое финансирование для данного проекта и аналогичных региональных проектов.*



## Создание и эксплуатация объекта спорта – плавательного бассейна с местами для зрителей в г. Гатчина Ленинградской области

<p><b>СУБЪЕКТ РФ/МО:</b> Ленинградская область, Гатчинский МР, г. Гатчина</p>	<p>Создание и эксплуатация объекта спорта – плавательного бассейна с местами для зрителей в г. Гатчина Ленинградской области</p>	
<p><b>ОБЪЕКТ СОГЛАШЕНИЯ:</b> Плавательный бассейн с местами для зрителей в г. Гатчина общей площадью не менее 8700 кв. м</p> <p><b>ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ:</b> проектирование, строительство, целевая эксплуатация, техническое обслуживание и содержание</p> <p><b>ПУБЛИЧНАЯ СТОРОНА:</b> Ленинградская область в лице Правительства Ленинградской области</p> <p><b>ЧАСТНАЯ СТОРОНА:</b> ООО «БАССЕЙН ГАТ»</p>	<p><b>ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА КС:</b></p>	
	<p>Параметр</p>	<p>Требование к объекту</p>
	<p>Основные требования к ваннам и местам для зрителей объекта спорта</p>	<p>3 бассейна, из них 1 спортивный (25×25 м, 10 дорожек) с местами для зрителей – 160 мест; 1 оздоровительный (12×7 м); 1 для обучения плаванию детей 7-10 лет (10×6 м)</p>
	<p>Этажность, наличие подземного этажа</p>	<p>Не менее 3 этажей, включая подземный или цокольный этаж (уточняется проектной документацией)</p>
<p>Основные требования к спортивным залам</p>	<p>Количество залов для занятий 4 (162; 144; 81; 200 кв. м)</p>	

**ДАТА ПОДПИСАНИЯ:**  
21.07.2017

**СРОК ПРОЕКТА (лет):** 20

**ОБЪЕМ КАПИТАЛЬНЫХ ЗАТРАТ (ТЫС. РУБ.):**  
635 700

**МОДЕЛЬ ВОЗВРАТА ИНВЕСТИЦИЙ:**

прямой сбор платы с потребителей + бюджетные инвестиции в составе в платы концедента, выплачиваемые после ввода объекта в эксплуатацию (67% затрат на проектирование, 58,3% затрат на строительство)

**ТЕКУЩИЙ СТАТУС:**  
инвестиционный

**СРОКИ ПО СОГЛАШЕНИЮ:**

**Заключение договора аренды ЗУ** – не позднее 60 раб. дней с даты подписания КС

**Предоставление концессионеру исходно-разрешительной документации** – не позднее 60 раб. дней с даты подписания КС

**Проектирование объекта КС** – не более 5 месяцев с даты госрегистрации договора аренды ЗУ

**Срок достижения финансового закрытия** – не более 2 месяцев с даты прохождения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий

**Срок строительства** – не более 24 месяцев с даты, даты финансового закрытия

**Срок начала эксплуатации** – не более 60 раб. дней с даты государственной регистрации права собственности на объект КС

**Срок возвращения объекта КС концеденту** – не более 30 дней с даты прекращения действия КС

**ФИНАНСИРОВАНИЕ:**

**CAPEX (частные):** 96 200 тыс. руб.

**CAPEX (бюджетные):** 539 500 тыс. руб.

**Иное бюджетное софинансирование:** возмещение расходов на оказание услуг по предоставлению бассейна для проведения тренировок и соревнований сборных команд Ленинградской области.

**Концессионная плата:** 10 200 тыс. руб. в течение 6 месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию. Выплата возможна одновременно или отдельными платежами по усмотрению концессионера.

**ЗАТРАТЫ ПО СТАТЬЯМ РАСХОДОВ<sup>1</sup>:**

**ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП:**

Затраты (тыс. руб.) / года	2017	2018	2019	2020	2021	ВСЕГО:
Проектирование		17 500				17 500
Создание						
средства бюджета ЛО		147 000	31 000			178 000
заемные средства концессионера			223 400	120 600		344 000
собственные средства концессионера			34 100	43 900		78 000

<sup>1</sup> Согласно предложению о заключении концессионного соглашения

Затраты (тыс. руб.) / года	2017	2018	2019	2020	2021	ВСЕГО:
Оснащение движимым имуществом				18 200		18 200
Проценты по обслуживанию заемных средств <sup>1</sup>			8 900	37 600	5 500	52 000
Подключение объекта к инженерным сетям <sup>2</sup>						
Банковские гарантии в период проектирования и создания	100	13 800				13 900

### СПРАВОЧНО:

Проектирование – 17,5 млн руб. (собственные средства концессионера, 2018 год);

Создание – 600 млн руб. (средства областного бюджета – бюджетные инвестиции: 2018 год – 147 млн руб., 2019 год – 31 млн руб., заемные средства концессионера: 2019 год – 223,4 млн руб., 2020 год – 120,6 млн руб.; собственные средства концессионера: 2019 год – 34,1 млн руб., 2020 год – 43,9 млн руб.);

Оснащение движимым имуществом – 18,2 млн руб. (собственные средства концессионера, 2020 год);

Проценты по обслуживанию заемных средств при процентной ставке 12,1% – 52,0 млн руб. (собственные средства концессионера, 2019 год – 8,9 млн руб., 2020 год – 37,6 млн руб., 2021 год – 5,5 млн руб.);

Подключение объекта к инженерным сетям – определяется на основании технических условий на подключение (собственные средства концессионера);

Банковские гарантии в период проектирования и создания – 13,9 млн руб. (собственные средства концессионера, 2017 год – 0,1 млн руб., 2018 год – 13,8 млн руб.);

Аренда земельного участка – 3,3 млн руб. (собственные средства концессионера, 2017 – 0,1 млн. руб., 2018 год – 1,2 млн. руб., 2019 год – 1,2 млн. руб., 2020 год – 0,8 млн. руб., расчет в соответствии с действующим законодательством на дату подачи предложения).



Расходы на выполнение работ по проектированию (100% затрат), созданию объекта концессионного соглашения (87% затрат), подключению к сетям инженерно-технического обеспечения (100% затрат) **подлежат возмещению за счет средств областного бюджета – бюджетных инвестиций.**

Точный размер бюджетных инвестиций определяется по итогам прохождения государственной экспертизы проектной и сметной документации.

<sup>1</sup> При процентной ставке 12,1%

<sup>2</sup> Определяется на основании технических условий на подключение (финансируются из собственных средств концессионера)

### ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ ЭТАП<sup>1</sup>:

Затраты (тыс. руб.) / года	2020	2021	---	2036	2037	ВСЕГО:
Операционные расходы на оказание услуг по предоставлению объекта КС и осуществление технического обслуживания и содержания	98 500	98 500	98 500	98 500	98 500	<b>1 676 100</b>
Расходы по предоставлению бассейна для проведения тренировок и соревнований сборных команд ЛО		1 600	1 600	1 600	1 600	26 400
Реновация движимого имущества, входящего в состав объекта КС <sup>2</sup>						
Аренда ЗУ						<b>15 800</b>
Страхование, банковские гарантии в период эксплуатации	100	100	100	100	100	<b>1 800</b>

#### СПРАВОЧНО:

Операционные расходы на оказание услуг по предоставлению объекта концессионного соглашения и осуществление технического обслуживания и содержания – 1 676,1 млн руб. за весь срок эксплуатации (собственные средства концессионера, 2020-2037 годы – 98,5 млн в год без учета индексации);

Расходы по предоставлению бассейна для проведения тренировок и соревнований сборных команд Ленинградской области – 26,4 млн руб. за весь срок эксплуатации в ценах 2017 года (2021-2037 годы – 1,6 млн руб. в год без учета индексации);

Реновация движимого имущества, входящего в состав объекта КС, – собственные или заемные средства концессионера (стоимость и сроки будут определены в зависимости от спецификации движимого имущества<sup>3</sup>);

Аренда ЗУ – 15,8 млн руб. за весь срок эксплуатации (собственные средства концессионера, 2020-2036 годы – 14,9 млн руб., 2037 год – 0,9 млн руб.);

Страхование, банковские гарантии в период эксплуатации в пределах 1,8 млн. руб. (собственные средства концессионера 2020-2037 годы – 0,1 млн руб. в год без учета индексации).

<sup>1</sup> Согласно предложению о заключении концессионного соглашения

<sup>2</sup> Будут определены в зависимости от спецификации движимого имущества

<sup>3</sup> В соответствии с требованиями, установленными в постановлении Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», и иным действующим законодательством





*Расходы на оказание услуг по предоставлению бассейна для проведения тренировок и соревнований сборных команд Ленинградской области подлежат возмещению за счет средств областного бюджета – бюджетных субсидий.*

#### КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕССИОНЕРА:

1. Сбор исходно-разрешительной документации и разработка проектной и сметной документации;
2. Прохождение государственной экспертизы проектной и сметной документации;
3. Подтверждение наличия доступа к финансированию;
4. Осуществление страхования строительно-монтажных рисков;
5. Осуществление работ по подготовке территории, строительству, включая оснащение оборудованием и иным движимым имуществом и ввод объекта КС в эксплуатацию;
6. Выполнить все действия по осуществлению государственной регистрации прав собственности концедента, прав владения и пользования концессионера в отношении объекта КС;
7. Уплатить концеденту концессионную плату;
8. Эксплуатация объекта КС с соблюдением требований действующего законодательства;
9. Осуществление содержания, технического обслуживания, а также страхование риска случайной гибели или повреждения объекта КС;
10. Поддержание объекта КС в состоянии, пригодном для эксплуатации, соблюдение регламента технического обслуживания;
11. Предоставление плавательного бассейна для проведения тренировок и соревнований сборных команд Ленинградской области (для тренировок предоставляется не более 2 дорожек одновременно, 3 раза в неделю по 4 ак. часа в день в течение 46 недель в году, для соревнований – весь спортивный бассейн на 6 часов не более 6 раз в год);
12. Модернизация и реновация движимого имущества, входящего в состав объекта КС.

#### КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕДЕНТА:

1. Предоставить ЗУ;
2. Предоставить часть исходно-разрешительной документации (градостроительный, ситуационный планы ЗУ, письма ресурсоснабжающих организаций о наличии технической возможности подключения объекта КС к сетям инженерно-технического обеспечения, письма об отсутствии на ЗУ полезных ископаемых, объектов архитектурно-культурного наследия);
3. Выплачивать концессионеру плату концедента;
4. Предоставить концессионеру права владения и пользования объектом КС для осуществления эксплуатации;
5. Осуществлять контроль за соблюдением концессионером условий КС.



Концедент определил полномочия органов исполнительной власти, которые выступают от его лица при реализации концессионного проекта:

В соответствии с постановлением Правительства Ленинградской области от 21.09.2017 г. №382:

Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом – предоставить ЗУ и объект КС;

Комитет по строительству Ленинградской области – исполнять обязанности концедента на этапе проектирования и строительства;

Комитет экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области – исполнять обязанности концедента на этапе финансового закрытия;

Комитет по физической культуре и спорту Ленинградской области – исполнять обязанности концедента в период с даты государственной регистрации прав владения и пользования концессионером до даты истечения КС.

### МАТРИЦА РИСКОВ<sup>1</sup>:

№	Риск	Последствия риска	Действия по предотвращению	Владелец риска
1	РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗУ			
	По причине отсутствия результатов изысканий ЗУ есть <b>риск</b> обнаружения на ЗУ объектов культурного наследия, опасных веществ, военных коммуникаций или объектов, иных обстоятельств (включая геологические факторы)	Увеличение стоимости проекта / прекращение КС, выплата компенсации	<ul style="list-style-type: none"> <li>Разработка жестких критериев отбора квалифицированного и опытного подрядчика на выполнение работ по обследованию ЗУ</li> <li>Качественное обследование ЗУ на максимально ранней стадии</li> </ul>	Стороны КС: <b>Концедент</b> (в случае выявления объектов на стадии проектирования, выплата компенсации в случае расторжения по особому обстоятельству) <b>Концессионер</b> (в случае выявления объектов на стадии строительства или эксплуатации, при наличии ошибок при изыскательских работах)

<sup>1</sup> Материалы Правительства Ленинградской области

<p>По причине отсутствия обязательной регистрации линейных объектов есть <b>риск</b> обнаружения незарегистрированных сетей на ЗУ, подлежащих выносу</p>	<p>Увеличение расходов / прекращение КС, выплата компенсации</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Разработка жестких критериев отбора квалифицированного и опытного подрядчика на выполнение работ по обследованию ЗУ</li> <li>• Качественное обследование ЗУ на максимально ранней стадии</li> </ul>	<p>Стороны КС:  <b>Концедент</b> (в случае выявления объектов на стадии проектирования, выплата компенсации в случае расторжения по особому обстоятельству)  <b>Концессионер</b> (в случае выявления объектов на стадии строительства или эксплуатации, при наличии ошибок при изыскательских работах)</p>
--	--	--	--

2	<b>РИСКИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ</b>		
---	-----------------------------	--	--

<p>По причине отсутствия свободной мощности есть <b>риск</b> отказа ресурсоснабжающих организаций в заключении договоров технологического подключения</p>	<p>Увеличение сроков проектирования / прекращение КС</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Использование административного ресурса</li> <li>• Поиск альтернативных ресурсоснабжающих организаций и вариантов подключения</li> </ul>	<p><b>Концедент</b> (продление сроков проектирования без штрафных санкций для концессионера)</p>
---	--	---	--

<p>По причине привлечения недобросовестных подрядчиков есть <b>риск</b> несоответствия проектной документации условиям КС</p>	<p>Увеличение сроков проектирования / прекращение КС</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Разработка жестких критериев отбора квалифицированного и опытного подрядчика на выполнение работ по реконструкции</li> <li>• Детальная юридическая проработка договоров подряда</li> </ul>	<p><b>Концессионер</b> (ответственность для действия подрядчиков как за свои собственные)</p>
---	--	---	---

<p>По причине возможности затягивания сроков проведения государственной экспертизы проектно-сметной документации есть <b>риск</b> увеличения сроков получения разрешения на строительство, не связанный с действиями/ бездействиями сторон КС</p>	<p>Увеличение сроков получения разрешения на строительство</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Установление в КС сроков строительства с даты прохождения государственной экспертизы (просрочка не влияет на соблюдение сроков концессионером)</li> <li>• Взаимодействие с государственной экспертизой до момента направления проектно-сметной документации</li> <li>• Административный ресурс</li> </ul>	<p><b>Концедент</b> (продление сроков проектирования без штрафных санкций для концессионера)</p>
---	--	--	--

3	РИСКИ ФИНАНСОВОГО ЗАКРЫТИЯ			
	По причине необходимости привлечения заемного финансирования для создания объекта есть <b>риск</b> невозможности подтверждения наличия доступа к финансированию	Прекращение КС	<ul style="list-style-type: none"> <li>• КС установлена возможность уступки права требования денежных средств от концедента в пользу финансирующих организаций</li> <li>• КС установлено основание для расторжения КС по инициативе концессионера в случае отказа концедента в подписании прямого соглашения с компенсацией</li> </ul>	<b>Концедент</b> (выплата компенсации концессионеру в случае расторжения)
4	РИСКИ СТРОИТЕЛЬСТВА			
	По причине установления платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с индивидуальными тарифами есть <b>риск</b> увеличения сметной стоимости строительства	Увеличение стоимости проекта	КС установлена формула участия концедента в финансировании проекта без указания предельного размера компенсации стоимости подключения (принятие риска)	<b>Концедент</b> (компенсация 100% стоимости технологического присоединения по итогам государственной экспертизы)
	По причине роста инфляции есть <b>риск</b> увеличения стоимости объекта	Увеличение стоимости проекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>• КС установлена формула платы концедента в объект</li> <li>• КС: 100% затрат на ПИР и 87% затрат на СМР, но не более 539,5 млн руб. в ценах 2017 года</li> </ul>	<p>Стороны КС:</p> <p><b>Концедент</b> (возмещает стоимость строительства в установленных КС пределах с учетом приведения в цены на дату экспертизы)</p> <p><b>Концессионер</b> (возмещает стоимость строительства за пределами лимитов в случае их превышения, риск роста стоимости после экспертизы)</p>
	По причине роста инфляции и курса валют есть <b>риск</b> увеличения стоимости объекта	Увеличение стоимости объекта / прекращение КС	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Проработка вариантов альтернативных поставщиков</li> <li>• Предусмотрение финансовых резервов на случай реализации риска</li> </ul>	<p>Стороны КС:</p> <p><b>Концедент</b> (возможность выхода из проекта концессионера)</p> <p><b>Концессионер</b> (в случае принятия риска и не выхода из КС)</p>

<p>По причине несвоевременного подведения эксплуатирующей организацией инженерных сетей и (или) энергетических ресурсов к границам ЗУ есть <b>риск</b> задержки ввода объекта КС в эксплуатацию</p>	<p>Увеличение сроков строительства / прекращение КС, выплата компенсации</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Детальная юридическая проработка договоров технологического присоединения</li> <li>• Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями (административный ресурс)</li> </ul>	<p><b>Концедент</b> (продление сроков строительства без штрафных санкций для концессионера, выплата компенсации по 00)</p>
<p>По причине привлечения недобросовестных подрядчиков есть <b>риск</b> несоответствия созданного объекта проектной документации</p>	<p>Увеличение сроков / прекращение КС</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Обязательное заключение договора строительного контроля по условиям КС</li> </ul>	<p><b>Концессионер</b> (ответственность для действия подрядчиков как за свои собственные, заключение договора строительного контроля)</p>
<p>По причине привлечения недобросовестных подрядчиков есть <b>риск</b> причинения вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц</p>	<p>Увеличение стоимости проекта / прекращение КС</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Обязательное страхование строительных рисков по условиям КС</li> </ul>	<p><b>Концессионер</b> (ответственность для действия подрядчиков как за свои собственные, возможность расторжения ЛО КС в одностороннем порядке в соответствии с п.4 ч.4 ст.13 115-ФЗ)</p>

5	<b>РИСКИ ЭКСПЛУАТАЦИИ</b>			
---	---------------------------	--	--	--

<p>По причине отсутствия потребности в установленном объеме представления бассейна для нужд ЛО есть <b>риск</b> незаполнения объекта</p>	<p>Неполучение концессионером планируемого дохода</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предварительный анализ потребности ЛО в месте для тренировок и соревнований сборных команд ЛО</li> <li>• КС предусмотрен объем обязательств, концедент возмещает недополученные доходы концессионера в определенном объеме</li> </ul>	<p><b>Концедент</b> (обеспечивает выплату бюджетных субсидий)</p>
<p>По причине финансовой незаинтересованности концессионера в предоставлении бассейна для нужд ЛО есть <b>риск</b> заполняемости объекта только для коммерческих нужд</p>	<p>Невыполнение социальной функции КС</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• КС предусмотрены высокие штрафные санкции за несоответствие фактического объема услуг по проведению тренировок и соревнований сборных команд ЛО планируемому по обстоятельствам, зависящим от концессионера (принятие риска)</li> </ul>	<p><b>Концессионер</b> (высокие штрафные санкции, возможность расторжения КС по вине концессионера)</p>

	По причине возможного отсутствия платежеспособного спроса есть <b>риск</b> незаполняемости объекта	Снижение дохода концессионера	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Предварительные маркетинговые исследования</li> <li>• Предоставление качественных услуг</li> <li>• Реклама</li> </ul>	<b>Концессионер</b> (заполняемость объекта для коммерческих целей обеспечивается исключительно силами концессионера)
	<b>Риск</b> повреждения объекта КС	Проведение внепланового ремонта / гибель объекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>• КС предусмотрено заключение договора страхования объекта КС</li> </ul>	<b>Концессионер</b> (страхование объекта за свой счет)

По причине ненадлежащего состояния объекта КС **риск** непринятия передаточной комиссией объекта КС после окончания срока КС

Увеличение расходов по исправлению нарушений

- КС предусмотрено осуществление концессионером технического обслуживания объекта КС, реновации оборудования

**Концессионер** (обязанность по содержанию объекта в надлежащем состоянии, компенсация затрат концедента на приведение объекта в надлежащий вид)

6	<b>ОБЩИЕ РИСКИ</b>			
---	--------------------	--	--	--

	По причине <b>неправомерного</b> действия или бездействия органа власти есть <b>риск</b> задержки или отказа в выдаче необходимого разрешения, согласования	Нарушение сроков КС не по вине концессионера	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Административный ресурс</li> </ul>	<b>Концедент</b> (продление сроков без штрафных санкций для концессионера)
--	---	--	---	--

По причине изменения законодательства, влекущего увеличение совокупной налоговой нагрузки, есть **риск** изменения финансовых показателей проекта

Внесение изменений в КС в части сроков/прекращение КС, выплата компенсации

- Заключение дополнительного соглашения в целях достижения договоренностей в случае наступления события (принятие риска)

**Концедент** (продление сроков без штрафных санкций для концессионера / выплата компенсации в случае расторжения по 00)

	По причине изменения законодательства, влекущего необходимость изменения технико-экономических показателей объекта КС, есть <b>риск</b> невозможности осуществления концессионером работ по реконструкции и эксплуатации объекта КС	Внесение изменений в КС в части сроков / прекращение КС, выплата компенсации	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Заключение дополнительного соглашения в целях достижения договоренностей в случае наступления события (принятие риска)</li> </ul>	<b>Концедент</b> продление сроков (без штрафных санкций для концессионера / выплата компенсации в случае расторжения по 00)
--	---	--	--	---

ПЕРЕЧЕНЬ ОСОБЫХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ И ПОСЛЕДСТВИЯ ИХ НАСТУПЛЕНИЯ:

№	ОСОБОЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВО:	ПОСЛЕДСТВИЕ ОО:
1	<p><b>Обнаружение на ЗУ археологических объектов, опасных веществ, военных коммуникаций или объектов, иных обстоятельств</b> (включая геологические факторы), препятствующих выполнению концессионером своих обязательств, если он не знал и не мог знать о таковых, за исключением случаев ошибок, допущенных при осуществлении проектных и изыскательских работ (при этом данный риск полностью лежит на концессионере)</p>	<p>Стороны заключают дополнительное соглашение об увеличении размера предоставляемых концедентом бюджетных инвестиций в части увеличения максимального размера затрат на создание (не более 600 000 тыс. руб. в ценах 2017 года),</p> <p>ЛИБО</p> <p>стороны досрочно прекращают КС, при этом концедент выплачивает компенсацию. Расторжение также возможно при недостижении сторонами согласия по условиям дополнительного соглашения в течение более 30 рабочих дней.</p> <p><b>Размер компенсации:</b>  <b>Расходы на проектирование + расходы на подключение + расходы по арендным платежам по договору ЗУ + расходы на создание + % на сумму подтвержденных затрат концессионера, на проектирование, строительство и технологическое присоединение – выплаченные бюджетные инвестиции в составе платы концедента.</b></p> <p>При этом срок начисления процентов на сумму подтвержденных затрат концессионера определяется в зависимости от стадии расторжения КС.</p>
2	<p><b>Изменение законодательства, которое приводит к тому, что стороны оказываются неспособными выполнить принятые на себя обязательства</b></p>	<p>Стороны заключают дополнительное соглашение о внесении изменений в отношении положений о сроках по КС, а также иных положений, которые прямо или косвенно затрагиваются изменением сроков,</p> <p>ЛИБО</p>
3	<p><b>Изменение законодательства, которое ухудшает положение концессионера по сравнению с тем положением, в котором он находился на дату заключения КС, в результате чего он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении КС, в том числе в связи с увеличением совокупной налоговой нагрузки, установлением режима запретов и ограничений в отношении концессионера, установлением норм, существенно изменяющих регулирование деятельности концессионера при проектировании, создании, эксплуатации и (или) техническом обслуживании и содержании</b></p>	<p>Стороны досрочно прекращают КС, при этом концедент выплачивает компенсацию. Расторжение также возможно при недостижении сторонами согласия по условиям дополнительного соглашения в течение более 30 рабочих дней с момента начала переговоров.</p> <p><b>Размер компенсации:</b>  <b>Расходы по арендным платежам по договору аренды ЗУ + расходы на проектирование + расходы на подключение + расходы на создание + % на сумму подтвержденных затрат концессионера на проектирование, строительство и технологическое присоединение – выплаченные бюджетные инвестиции в составе платы концедента.</b></p> <p>При этом срок начисления процентов на сумму подтвержденных затрат концессионера определяется в зависимости от стадии расторжения КС.</p>



4 **Неподведение или несвоевременное подведение** эксплуатирующей организацией сетей и (или) **энергетических ресурсов** к границам эксплуатационной ответственности и (или) балансовой принадлежности, определенным в договоре на подключение (технологическое присоединение)

Стороны заключают дополнительное соглашение о внесении изменений в отношении положений о сроках по КС, а также иных положений, которые прямо или косвенно затрагиваются изменением сроков,

ЛИБО

в случае если ОО длится более 6 месяцев с момента направления концессионером концеденту уведомления, стороны досрочно прекращают КС, при этом концедент выплачивает компенсацию. Расторжение также возможно при недостижении сторонами согласия по условиям дополнительного соглашения в течение более 30 рабочих дней с момента начала переговоров.

**Размер компенсации:**

**расходы на выплату арендной платы + расходы на проектирование + расходы на подключение + расходы на создание + % на сумму вышеуказанных, подтвержденных расходов – выплаченные бюджетные инвестиции в составе платы концедента.**

5 **Задержка ввода объекта в эксплуатацию,** вызванная задержкой срока создания не по вине концессионера и (или) не по вине лиц, относящихся к концессионеру

При этом срок начисления процентов на сумму подтвержденных затрат концессионера определяется в зависимости от стадии расторжения КС.

6 **Любые в нарушение действующего законодательства действия или бездействия государственного органа, в том числе:**

(а) невыдача или отказ в согласовании разрешения, подтвержденные вступившим в силу решением суда;

(б) решение о прекращении действия или отзыв разрешения, подтвержденные вступившим в силу решением суда;

(с) существенная задержка в выдаче или существенная задержка в согласовании разрешения (при этом существенной признается задержка на срок более 30 календарных дней

Сроки исполнения обязательств концессионера, связанных с наступлением ОО, подлежат продлению, в том числе путем заключения дополнительного соглашения.



## ЭКСПЕРТНЫЙ КОММЕНТАРИЙ

**ФИО:** Сергеев Андрей Викторович

**Организация:** ГКУ «Агентство экономического развития Ленинградской области»

**Должность:** Директор

Проект создания объекта спорта – Плавательный бассейн с местами для зрителей в г. Гатчина на основе концессионного соглашения реализуется в рамках проекта создания сети плавательных бассейнов на территории Ленинградской области и является первым в сфере физической культуры и спорта в Ленинградской области. Город Гатчина в качестве первого места реализации проекта был выбран неслучайно – население города более 50 тысяч человек, в Гатчине расположены

3 спортивные школы. Созданный объект спорта будет включать три чаши бассейна, в том числе спортивный, параметры которого в соответствии с действующими нормами и нормативами позволят проводить тренировки и соревнования сборных команд Ленинградской области.

Структура концессионного соглашения сформирована таким образом, что позволит его тиражировать при реализации проектов в других населенных пунктах Ленинградской области. В настоящее время Правительством Ленинградской области принято решение о возможности заключения концессионного соглашения о создании и последующей эксплуатации плавательного бассейна в городе Сертолово, следующим местом реализации проекта выбран город Отрадное. Форма реализации проекта позволит создать качественную инфраструктуру в сфере спорта, а также снизить нагрузку на региональный бюджет за счет привлечения частных инвестиций.



Строительство и эксплуатация  
социальных объектов в сфере образования  
в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре

<p>СУБЪЕКТ РФ / МО: ХМАО-ЮГРА</p>	<p>Строительство и эксплуатация социальных объектов в сфере образования в ХМАО-Югра на базе типового концессионного решения</p>	
<p><b>ОБЪЕКТ СОГЛАШЕНИЯ:</b> Объект образования (школа / детский сад)</p> <p><b>ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ:</b> создание, содержание, эксплуатация</p> <p><b>ФОРМА:</b> концессионное соглашение (115-ФЗ)</p>	<p><b>ТИПОВОЙ ПРОЕКТ:</b> Средняя общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой для отдельного микрорайона / поселка в муниципальном образовании в Ханты-Мансийском Автономном Округе – Югре</p> <p><b>Решением коллегиальных органов ПАО Сбербанк в декабре 2017 года утверждено корпоративное решение по финансированию концессионных соглашений в сфере образования</b></p>	
<p><b>ПУБЛИЧНАЯ СТОРОНА:</b> Муниципальные образования в Ханты-Мансийском Автономном Округе – Югре</p> <p><b>ЧАСТНАЯ СТОРОНА:</b> Частные инвесторы</p>	<p><b>СОСТАВ РЕШЕНИЯ</b></p> <p>Форма КС для проектов в сфере образования, включая приложения и форму прямого соглашения</p>	<p><b>КОММЕНТАРИИ</b></p> <p><i>Рекомендуемая форма концессионной документации для использования по проектам в сфере образования</i></p>

<p><b>ДАТА ПОДПИСАНИЯ:</b> 30.03.2018</p> <p><b>СРОК ПРОЕКТА (лет):</b> 8-10</p>	<p>Основные условия КС для проектов в сфере образования</p>	<p><i>Предназначены для использования по проектам с концессионной документация, отличной от рекомендуемой формы</i></p>
<p><b>ОБЪЕМ КАПИТАЛЬНЫХ ЗАТРАТ (ТЫС. РУБ.):</b> 1 000 000 – 2 200 000</p> <p><b>МОДЕЛЬ ВОЗВРАТА ИНВЕСТИЦИЙ:</b> плата концедента + коммерческая выручка</p>	<p>Шаблон финансовой модели для проектов в сфере образования</p>	<p><i>Используется для расчета и согласования ключевых экономических параметров проекта, включая бюджетную эффективность</i></p>
<p><b>ТЕКУЩИЙ СТАТУС:</b> Заключено первое КС в Г.О. Нефтеюганск 30 марта 2018 г.</p>	<p style="text-align: center;"><b>ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Предмет концессионного соглашения – финансирование, проектирование, создание и эксплуатация</b> объекта КС;</li> <li>• Концессионер получает только <b>право владения и эксплуатации (обслуживания)</b> объекта на срок действия КС с возможностью передачи объекта образовательной организации для осуществления образовательного процесса;</li> <li>• <b>Возврат инвестиций обеспечивается за счет периодических выплат в виде платы концедента</b> на стадии эксплуатации, а также доходов от оказания концессионером платных услуг;</li> <li>• В целях защиты интересов концессионера, повышения привлекательности проекта для кредиторов и уменьшения стоимости заимствований, <b>концедент заключает прямое соглашение с кредитором.</b></li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>СРОКИ ПО СОГЛАШЕНИЮ:</b></p> <p>Строительство объекта образования по КС – не более 3 лет Эксплуатация объекта образования КС – не менее 5 лет</p>	

#### ФИНАНСИРОВАНИЕ:

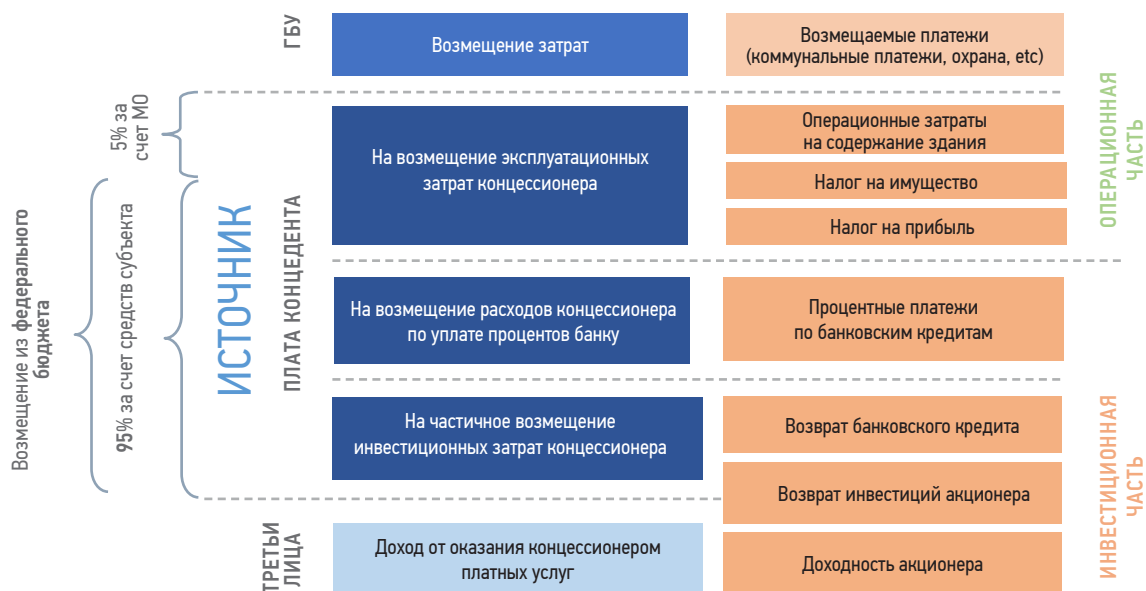
**САРЕХ (частные):** 1 000 000 тыс. руб. – 2 200 000 тыс. руб., но в любом случае не более сметной стоимости создания объекта КС согласно ПСД, за вычетом размера капитального гранта

**САРЕХ (бюджетные):** бюджет муниципального образования

**Иное бюджетное софинансирование:** осуществление регулярных выплат концессионеру в целях компенсации его затрат на строительство и эксплуатацию объекта концессии (плата концедента) на всем сроке эксплуатации до конца срока КС

**Коммерческий доход:** услуги по дополнительному образованию и от иной разрешенной в КС деятельности

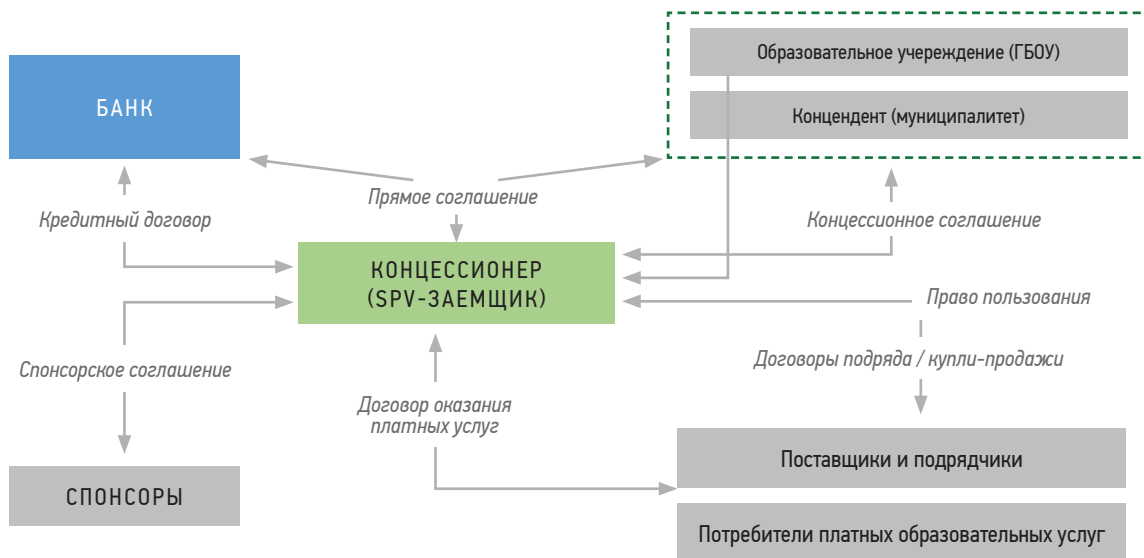
## МЕХАНИЗМ ВОЗВРАТА ИНВЕСТИЦИЙ КОНЦЕССИОНЕРА:



НАПРАВЛЕНИЯ

КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕССИОНЕРА:	КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕДЕНТА:
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Достижение финансового закрытия и осуществление инвестиций в строительство / реконструкцию в объеме, в сроки и на условиях, предусмотренных КС;</li> <li>2. Получение необходимых разрешений, лицензий, свидетельств, сертификатов и иной разрешительной документации для строительства / реконструкции;</li> <li>3. Подготовка территории строительства в части, предусмотренной соглашением и строительство / реконструкция объекта в сроки, указанные в соглашении;</li> <li>4. Заключение договора с образовательной организацией в целях осуществления образовательной организацией общеобразовательной деятельности с использованием объекта;</li> <li>5. Осуществление эксплуатации по направлению дополнительного образования;</li> <li>6. Содержание объекта в надлежащем техническом состоянии, включая проведение текущих ремонтов, в течение срока действия соглашения;</li> <li>7. Передача объекта концеденту по истечении срока действия (при расторжении) соглашения.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Обеспечение концессионера правами на необходимые земельные участки в объеме, достаточном для строительства / реконструкции эксплуатации объекта;</li> <li>2. Согласование проектной документации, разработанной концессионером;</li> <li>3. Предоставление концессионеру прав владения и пользования объектом до даты прекращения соглашения;</li> <li>4. Принятие всех необходимых со стороны концедента действий для заключения договора между образовательной организацией и концессионером в целях осуществления образовательной организацией общеобразовательной деятельности с использованием объекта;</li> <li>5. Осуществление регулярных выплат концессионеру в целях компенсации его затрат на строительство и эксплуатацию объекта (плата концедента);</li> <li>6. Приемка объекта у концессионера по истечении срока действия (при расторжении) соглашения;</li> <li>7. Выплата компенсации при досрочном прекращении КС.</li> </ol>

## ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ СХЕМА ТИПОВОГО ПРОЕКТА:



## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РИСКОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ:

Проектирование		Строительство		Эксплуатация	
<b>КОНЦЕССИОНЕР</b>	<b>КОНЦЕДЕНТ</b>	<b>КОНЦЕССИОНЕР</b>	<b>КОНЦЕДЕНТ</b>	<b>КОНЦЕССИОНЕР</b>	<b>КОНЦЕДЕНТ</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>риск получения заключения госэкспертизы и ценовой экспертизы в рамках разработки ПСД;</li> <li>риск получения необходимых разрешений</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>риск увеличения стоимости по итогам разработки ПСД;</li> <li>возникновение споров в отношении прав на ЗУ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>нарушение сроков создания объекта;</li> <li>риски гибели и повреждения; строительные риски;</li> <li>риск оснащения образовательного учреждения</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>возникновение споров в отношении прав на ЗУ, нецелевое использования ЗУ;</li> <li>непригодность ЗУ для строительства объекта;</li> <li>учреждение образовательного учреждения для оказания услуг общего образования</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>задержка ввода в эксплуатацию;</li> <li>риск выявления дефектов после окончания действия КС;</li> <li>некачественное оказание услуг по технической эксплуатации и дополнительному образованию;</li> <li>доходы от услуг по дополнительному образованию</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>возникновение споров в отношении прав на ЗУ;</li> <li>обеспечение выплаты платежей концедента;</li> <li>качественное оказание услуг по общему образованию образовательным учреждением в соответствии с федеральными образовательными стандартами;</li> <li>риск нанесения ущерба в отношении объекта КС в рамках деятельности образовательного учреждения</li> </ul>

## ПЕРЕЧЕНЬ КЛЮЧЕВЫХ ОСОБЫХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ:

Изменение законодательства, которое существенным образом влияет на деятельность концессионера

Изменение законодательства в отношении ЗУ:

- нарушение сроков предоставления концессионеру прав на ЗУ либо досрочное прекращение таких прав;
- невозможность доступа или возникновение ограничений в отношении доступа концессионера и (или) привлеченных им третьих лиц, включая образовательную организацию, на объект КС и (или) ЗУ;
- невозможность или нарушение сроков технологического присоединения объекта к необходимым сетям;
- обнаружение на ЗУ объектов археологического наследия, опасных веществ, не предусмотренных исходной документацией инженерных сетей и коммуникаций

Изменение законодательства в отношении образовательной организации:

- незаключение договора с образовательной организацией до ввода объекта в эксплуатацию;
- нарушение образовательной организацией условий договора с образовательной организацией, включая невыплату или несвоевременную выплату платы или иных платежей в пользу концессионера;
- прекращение договора с образовательной организацией до даты прекращения КС;
- неподписание концедентом и (или) образовательной организацией регламента взаимодействия, определяющего условия и порядок взаимодействия концессионера, концедента и образовательной организации в процессе осуществления деятельности с использованием объекта в период эксплуатации;
- причинение ущерба какому-либо имуществу в составе объекта прямо либо косвенно по причинам, связанным с действиями и (или) бездействием образовательной организации на сумму, превышающую определенное условиями соглашения пороговое значение от общей стоимости строительства

Неисполнение концедентом обязательства о выплате какого-либо из платежей в пользу концессионера, предусмотренных соглашением, на любой стадии в течение более чем 30 календарных дней

Незаключение прямого соглашения в порядке и сроки, указанные в КС

Нарушение концедентом предоставленных в КС заверений

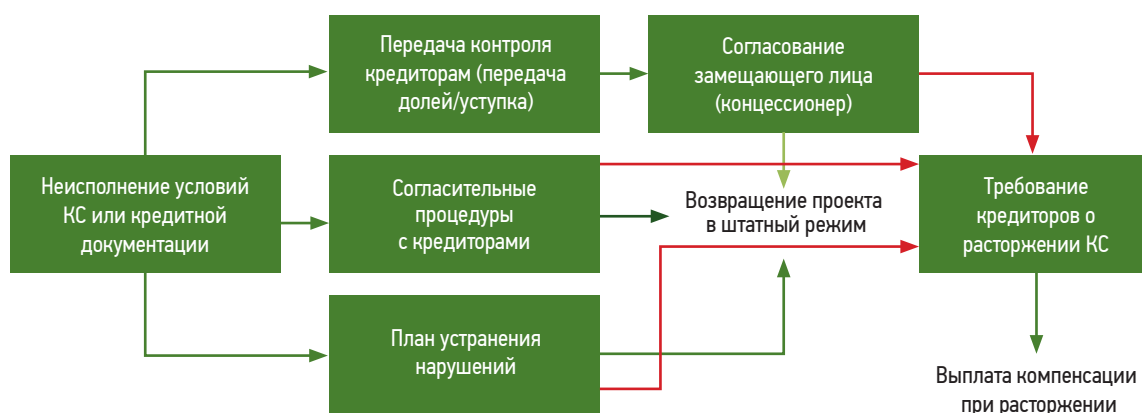
В отношении технических разрешений и документации:

- отсутствие необходимой градостроительной документации;
- задержка регистрации права собственности концедента и (или) права владения и пользования концессионера на объект свыше 30 календарных дней;
- невыдача или нарушение срока выдачи необходимых разрешений при отсутствии вины концессионера;
- непредоставление или нарушение предусмотренного законодательством срока выдачи концессионеру технических условий для подключения объекта сетям инженерно-технического обеспечения с объемами потребления (мощностью), необходимыми для эксплуатации.

Невыполнение концедентом обязательств по предоставлению концессионеру надлежащего подтверждения бюджетирования средств для исполнения финансовых обязательств концедента

Отказ антимонопольного органа в изменении КС или неполучение согласия антимонопольного органа на изменение КС в течение определенного в КС срока в случаях, когда такое согласие требуется в соответствии с законодательством, включая отказ антимонопольного органа в рассмотрении такого заявления

### МЕХАНИЗМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВОЗВРАТНОСТИ СРЕДСТВ КОНЦЕССИОНЕРА : КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ДОСРОЧНОМ ПРЕКРАЩЕНИИ КС:



Размер компенсации при прекращении ограничен величиной фактически понесенных расходов на строительство объекта образования и суммой невыплаченной субсидии на проценты за ближайшие после расторжения периоды (последнее выплачивается в случаях прекращения по вине концедента или в связи с существенным изменением обстоятельств).

При этом расчет компенсации при прекращении рассчитывается как сумма всех произведенных собственных инвестиций и полученных кредитов с учетом процентов и штрафов.



## ИНДИКАТИВНЫЕ УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ КОНЦЕССИОННЫХ ПРОЕКТОВ:

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА	КОНЦЕССИОНЕР - SPV
Бюджет проекта	Затраты, связанные с реализацией проекта и подтвержденные документально, а также проценты, уплачиваемые заемщиком на стадии создания, а также средства для формирования DSRA, иное
Доля собственных средств	Не менее 30% от бюджета проекта
Срок кредита	До 15 лет
Ставка по кредиту	Ориентир - ключевая ставка ЦБ + 2,5%-4%
Обеспечение	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Залог 100% акций Специальной проектной компании</li> <li>• Залог прав требования по договорам по проекту (в том числе по договорам подряда)</li> <li>• Компенсация при досрочном расторжении КС</li> </ul>
Счета проекта	<p>Счета, открытые в банке для осуществления всех операций по проекту, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Расчетный счет</li> <li>• Резервный счет инвестиционных затрат</li> <li>• Резервный счет обслуживания долга (DSRA)</li> </ul>
Дополнительные требования при финансировании КС	<p>КС должны предусматривать:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Выплату концедентом компенсации при прекращении КС на комфортных для банка условиях</li> <li>• Обязательное заключение прямого соглашения концедент - концессионер – банк</li> <li>• Наличие механизма особых обстоятельств, предусматривающего соответствующие права концессионера на продление сроков по КС и/или компенсацию возникающих расходов</li> </ul>
Концедент по КС	Концедентом по КС может быть как субъект РФ, так и муниципальное образование, при условии соответствия такого концедента стратегии банка



## ЭКСПЕРТНЫЙ КОММЕНТАРИЙ

**ФИО:** Генкель Роман Александрович

**Организация:** Фонд Развития Югры

**Должность:** и.о. Генерального директора

*Форма концессионного соглашения позволяет подойти комплексно к решению такой непростой задаче как создание объектов общего образования – проектирование, строительство, эксплуатация (техническая и целевая). Много вопросов у потенциальных инвесторов вызывала обязанность по оказанию образовательных услуг. Но, во-первых, ее объем может варьироваться в соглашении, во-вторых, только так можно создавать рынок операторов, а не просто строительных подрядчиков.*

**ФИО:** Багинская Анна Евгеньевна

**Организация:** ПАО Сбербанк

**Должность:** Исполнительный директор Управления инфраструктурного и транспортного финансирования Департамента кредитования ПАО Сбербанк

*Мы видим очень большой спрос в субъектах РФ на новые объекты общего образования, которые не только решат проблему вторых-третьих смен, но и позволят предоставить населению услугу на принципиально новом уровне. В отсутствие большого числа опытных инфраструктурных инвесторов регионального уровня, которые могут взять на себя функцию подготовки проектов и дальнейшего привлечения финансирующих организаций, мы решили взять на себя разработку типового решения для заключения концессионного соглашения на финансирование, проектирование, создание и эксплуатацию объекта образования, а также для привлечения долгосрочного заемного финансирования на уровень проектной компании. Сегодня наше типовое решение встречает положительную реакцию не только на федеральном уровне, но и на уровне субъектов РФ и муниципальных образований, где такие проекты будут непосредственно реализованы.*



# Кейс 5.

## Инфраструктурные облигации как инструмент долгового финансирования соглашения о ГЧП между ЯНАО и ООО «ВИС Девелопмент» в отношении объектов дошкольного образования

<p>СУБЪЕКТ РФ/МО: ЯНАО</p>	<p>Инфраструктурные облигации как инструмент долгового финансирования проекта по проектированию, строительству, оснащению и технической эксплуатации на основе соглашения о ГЧП объектов, предназначенных для размещения образовательных организаций в ЯНАО</p>
<p><b>ОБЪЕКТ СОГЛАШЕНИЯ:</b> 6 детских садов общей вместимостью 1540 мест</p> <p><b>ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ:</b> Проектирование, строительство, оснащение и техническая эксплуатация</p> <p><b>ФОРМА:</b> Соглашение о ГЧП (региональное законодательство)</p> <p><b>ДАТА ПОДПИСАНИЯ:</b> 23.12.2013</p> <p><b>ПУБЛИЧНАЯ СТОРОНА:</b> Ямало-Ненецкий автономный округ в лице Правительства ЯНАО</p>	<p><b>ТЕКУЩАЯ СТАДИЯ РЕАЛИЗАЦИИ:</b></p> <p>В 2018 году ООО «ВИС Девелопмент» года разместило два облигационных займа общим объемом 4 млрд руб. для рефинансирования средств, привлеченных на реализацию проекта по строительству образовательных учреждений в Ямало-Ненецком автономном округе.</p> <p>Все 6 образовательных объектов построены и приняты в эксплуатацию. В настоящее время осуществляется продажа их в рассрочку по заключенным государственным контрактам купли-продажи (ГККП).</p> <p><b>4 октября 2017 года</b> был размещен первый выпуск облигаций серии БО-01 на общую сумму 1,7 млрд руб. Ставка купона – 11%. Срок обращения облигационного займа предусмотрен до полутора лет. Номинал одной облигации составил 1000 руб.</p> <p><b>21 декабря 2017 года</b> был размещен второй выпуск облигаций в рамках проекта ГЧП на Московской бирже. Рейтинговым агентством «Эксперт РА» (РАЕХ) был присвоен высокий уровень надежности ruAA. Сбор заявления прошел 19 декабря. <b>Спрос на ценные бумаги превысил предложение в несколько раз.</b></p>

**ЧАСТНАЯ СТОРОНА:**  
ООО «ВИС Девелопмент»

**СРОК ПРОЕКТА (лет):** 7

**ОБЪЕМ КАПИТАЛЬНЫХ ЗАТРАТ  
(ТЫС. РУБ.):**  
5 906 478

**МОДЕЛЬ ВОЗВРАТА  
ИНВЕСТИЦИЙ:**

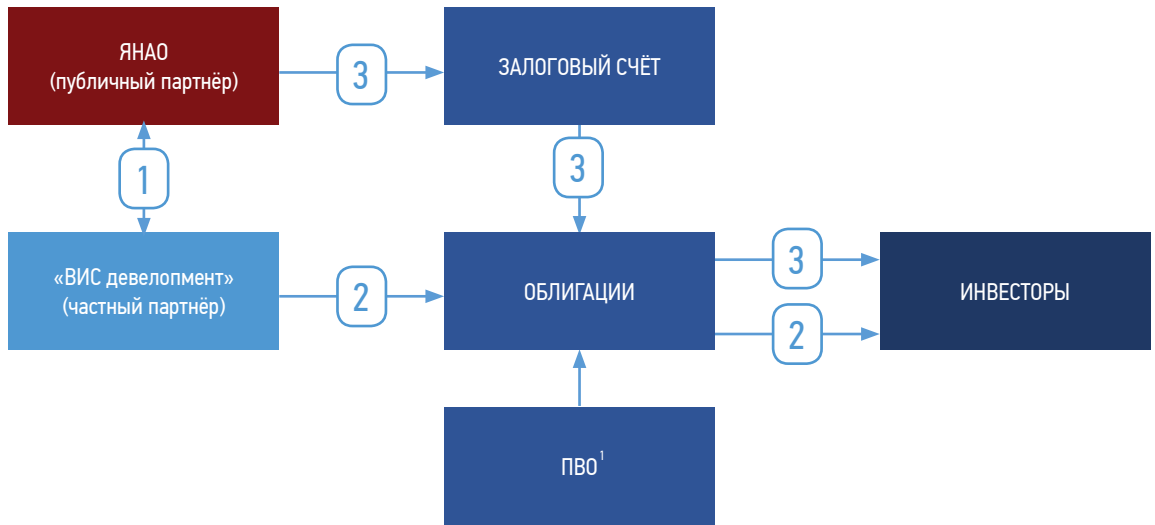
плата за доступность  
(«плата концедента»)

**ТЕКУЩИЙ СТАТУС:**  
эксплуатация

## ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ВЫПУСКА ОБЛИГАЦИЙ СЕРИИ Б02

Эмитент	ООО «ВИС Девелопмент» (рейтинг кредитоспособности: ruBBB+, прогноз – стабильный от «Эксперт РА»)
Рейтинг выпуска	ruAA от «Эксперт РА»
Облигации	Облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением
Обеспечение	<ul style="list-style-type: none"><li>• Залог денежных требований по государственным контрактам купли-продажи детских садов между ЯНАО и эмитентом</li><li>• Залог денежных требований по договору залогового счета</li></ul>
Объем выпуска	2,3 млрд руб.
Порядок погашения	Возможность досрочного погашения облигаций по усмотрению эмитента не предусмотрена
Цена размещения	100% от номинала
Даты окончания купонного периода	05.04.2018 – 05.07.2018 – 05.10.2018 – 05.02.2019
Дюрация	0,96 года
Дата размещения	Декабрь 2017 года
Срок обращения	1,1 года (дата погашения: 05.02.2019 года)
Дополнительный резерв	115 млн руб. – формируется на залоговом счете из средств от размещения облигаций
Листинг	Московская биржа, второй уровень

## СХЕМА ВЫПУСКА И ПОГАШЕНИЯ ОБЛИГАЦИЙ








1. Между Департаментом экономики ЯНАО и ООО «ВИС Девелопмент» заключены государственные контракты купли-продажи детских садов (ГККП). График платежей и цены контракта зафиксированы.
2. Частный партнер выпускает облигации, обеспеченные правами требования по ГККП.
3. После размещения облигаций платежи по ГККП от ЯНАО поступают на залоговый счет, открытый в интересах владельцев облигаций. Перечень операций по залоговому счету ограничен.

## ФАКТОРЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

	<b>Отсутствие рисков инвестиционной фазы</b>	Объекты построены и введены в эксплуатацию
	<b>Залог прав требования по ГККП</b>	Права денежного требования к ЯНАО заложены в пользу владельцев облигаций
	<b>Прямые платежи на залоговый счет</b>	В соответствии с ГККП Департамент экономики ЯНАО осуществляет платежи на залоговый счет эмитента
	<b>Достаточность потоков по заложенным ГККП</b>	Общая сумма оставшихся платежей по ГККП на залоговый счет составляет 5277 млн руб. При этом совокупный объем платежей по облигациям составит около 2600 млн руб.

<sup>1</sup> Представитель владельцев облигаций

	<b>Избыточность средств на залоговом счете</b>	Минимальный баланс залогового счета (после выплат очередных платежей) – более 20 млн руб., DSCR>1 на всем горизонте обращения облигаций
	<b>Надежность банка залогового счета</b>	Кредитные рейтинги банка ГПБ (АО) – Ba2/BB+/BB+ от Moody's/S&P/Fitch, AAA от Dagong, ruAA+ от «Эксперт РА», AA(RU) от АКРА
	<b>Надежность публичного партнера</b>	Кредитные рейтинги ЯНАО – BB+/BBB- от Moody's/S&P/Fitch, ruAAA от «Эксперт РА». ЯНАО имеет публичную кредитную историю
	<b>Наличие соглашения о ГЧП и ГKKП с фиксированными условиями выплат</b>	Цены ГKKП являются твердыми и определяются на весь срок их исполнения. График платежей утвержден. Предусмотрены штрафы и пени за просрочку
	<b>Вывод: структура выпуска обеспечивает инвесторам надежность вложения в облигации на уровне кредитного качества ЯНАО</b>	

## СХЕМА ВЫПУСКА И ПОГАШЕНИЯ ОБЛИГАЦИЙ

Договор залогового счета заключен между эмитентом и банком 12 октября 2017 года.

Залоговый счет открыт для учета денежных средств эмитента, получаемых им от ЯНАО в счет исполнения обязательств по ГKKП, денежные требования по которым являются предметом залога по облигациям.

В соответствии с решением о выпуске облигаций, в залоге у владельцев облигаций находятся права эмитента в отношении всех денежных средств, находящихся на счете в любой момент времени в течение срока действия договора до момента полного погашения облигаций эмитентом.

ПВО вправе обратиться в банк с письменным уведомлением о неисполнении или ненадлежащем исполнении эмитентом обязательств по облигациям перед владельцами облигаций. Банк после получения такого уведомления от ПВО обязан приостановить исполнение распоряжений эмитента по списанию денежных средств со счета, за исключением распоряжений о переводе денежных средств на счет депозитария, осуществляющего обязательное централизованное хранение облигаций для целей осуществления выплат по облигациям.

- Денежные средства, зачисленные на счет, могут быть использованы (списаны со счета) только для:
- (А) исполнения обязательств эмитента по облигациям;
  - (Б) исполнения обязательств эмитента по биржевым облигациям серии БО-01, не более 2 млрд руб.;
  - (В) уплаты НДС в 2018 году в предельном размере 191 млн руб.;
  - (Г) перевода денежных средств на расчетный счет эмитента в сумме процентов, уплаченных банком на остаток средств на счете (макс. 10 млн руб./мес., 50 млн руб. – за весь срок и при условии остатка на счете более 20 млн руб.);
  - (Д) перевода денежных средств на расчетный счет эмитента в сумме неиспользованной части резерва на выполнение обязательств по уплате НДС во 2-м квартале 2018 г. (только после 30.09.2018 г., макс. 20 млн руб. и при условии остатка на счете более 20 млн руб.);
  - (Е) возврата ошибочно зачисленных на счет денежных средств в размере такой ошибочно зачисленной на счет суммы. Операции по списанию денежных средств со счета, не предусмотренные договором, не проводятся до полного исполнения эмитентом всех обязательств по облигациям.



## ЭКСПЕРТНЫЙ КОММЕНТАРИЙ

**ФИО:** Салазкова Маргарита Алексеевна

**Организация:** ПАО Сбербанк

**Должность:** Руководитель проектов, Управление инфраструктурного и транспортного финансирования

Банк приобрел часть выпуска инфраструктурных облигаций, обеспеченных платежами по контрактным обязательствам субъекта Российской Федерации – Ямало-Ненецкого автономного округа. В структуре обеспечения были также использованы залоговые счета. Для нас это очень привлекательный рынок, на который мы будем внимательно смотреть и в дальнейшем.

**ФИО:** Цымбаревич Сергей Сергеевич

**Организация:** Группа «ВИС»

**Должность:** Руководитель казначейства

Впервые в истории современного фондового рынка России Группа «ВИС» разместила инфраструктурные облигации в рамках неконцессионного проекта ГЧП. Облигации с рейтингом надежности долговых инструментов на уровне глАА, обеспеченные платежами от субъекта Российской Федерации, были использованы в качестве эффективного рыночного инструмента привлечения долгового финансирования в проект, реализуемый на принципах государственно-частного партнерства. Группа «ВИС» работает над созданием новых инструментов привлечения инвестиций на рынках капитала для проектов ГЧП и концессионных соглашений, в том числе с использованием инфраструктурных облигаций.





## РАЗДЕЛ 2. Транспортная сфера



# Кейс 6

## Строительство мостового перехода через реку Чусовую и обхода Перми

<p>СУБЪЕКТ РФ/МО: Пермский край</p>	<p>Строительство мостового перехода через реку Чусовую и обхода Перми</p>			
<p><b>ОБЪЕКТ СОГЛАШЕНИЯ:</b> Мостовой переход протяженностью 3,68 км; Автомобильная дорога протяженностью 9,28 км</p> <p><b>ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ:</b> проектирование, строительство, реконструкция, эксплуатация</p> <p><b>ФОРМА:</b> концессионное соглашение (115-ФЗ)</p> <p><b>ПУБЛИЧНАЯ СТОРОНА:</b> Пермский край в лице Министерства транспорта Пермского края</p> <p><b>ЧАСТНАЯ СТОРОНА:</b> ООО «Пермская концессионная компания»</p>	<p><b>ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА КС:</b></p>			
	<p>Параметр</p>	<p>Участок реконструируемой автомобильной дороги Пермь–Березники; строительство моста через реку Чусовая, 022+390-025+768 км</p>	<p>Участок реконструируемой автомобильной дороги Пермь–Березники, 022+390-025+768 км</p>	<p>Участок строительства автомобильной дороги «Восточный обход города Перми» (II очередь), 000+000-009+753 км 1 п.к</p>
	<p>Категория дороги</p>	<p>ІБ</p>	<p>І-Б</p>	<p>І-Б</p>
	<p>Протяженность, км</p>	<p>3,68</p>	<p>1,5</p>	<p>4,1</p>
	<p>Количество сооружений</p>			
	<p>мостов</p> <p>путьпроводов для автомобильного движения</p>	<p>1</p> <p>2</p>	<p></p> <p>1</p>	<p></p> <p>1</p>

<b>ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК:</b> АО «Стройтрансгаз»  <b>ДАТА ПОДПИСАНИЯ:</b> 21.06.2017  <b>СРОК ПРОЕКТА (лет):</b> 15  <b>ОБЪЕМ КАПИТАЛЬНЫХ ЗАТРАТ (ТЫС. РУБ.):</b> 14 175 267,6  <b>МОДЕЛЬ ВОЗВРАТА ИНВЕСТИЦИЙ:</b> «плата за доступность» (плата концедента)  <b>ТЕКУЩИЙ СТАТУС:</b> прединвестиционный	<b>Расчетная скорость, км/ч</b>	100	до 120	120
	<b>Количество полос, шт</b>	4	до 4	4
	<b>Тип покрытия</b>	Капитальное, асфальтобетонное	Капитальное, асфальтобетонное	Капитальное, асфальтобетонное
	<b>Ширина обочины, м</b>	3,75	до 3,75	3,75
	<b>Ширина укрепленной части обочины, м</b>	0,5	до 0,75	0,75
	<b>Ширина разделительной полосы, м</b>	5 (до 10,5 около моста)	5	5
	<b>СРОКИ ПО СОГЛАШЕНИЮ:</b> Проектирование пунктов взимания платы, строительство и реконструкция – 3,5 года <i>(не более 41 месяца, 2017-2021 гг.)</i> Эксплуатация – 11,5 года до истечения КС <i>(2020-2032 гг.)</i>			

#### ФИНАНСИРОВАНИЕ:

**САРЕХ (частные):** 3 109 000 тыс. руб.

**САРЕХ (бюджетные):** 11 066 267,67 тыс. руб.

**Иное бюджетное софинансирование:** плата концедента 499 000,0 тыс. руб. + дополнительный платеж от сбора платы за проезд по платному участку автодороги

**Банковская гарантия на этапе реконструкции (строительства):** не менее 1 000 000 тыс. руб. за весь срок

**Банковская гарантия на этапе эксплуатации:** 300 000 тыс. руб.

#### ПЛАТА ЗА ПРОЕЗД:

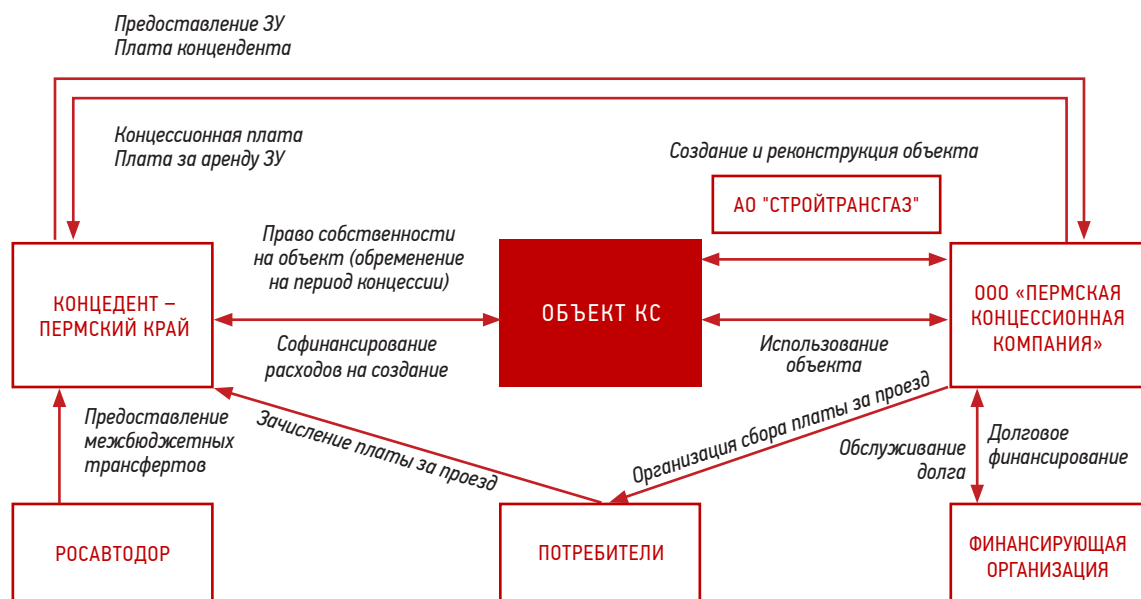
*Плата за проезд по платному участку автомобильной дороги подлежит перечислению в бюджет Пермского края. При превышении по итогам отчетного периода установленных в КС объемов сбора платы за проезд предусматривается право концедента выплатить концессионеру дополнительное вознаграждение.*



### ГРАФИК ВЫПЛАТЫ КАПИТАЛЬНОГО ГРАНТА<sup>1</sup>:

ГОД	2018	2019	2020	2021	ИТОГО
Капитальный грант (не облагается НДС), тыс. руб., всего в т.ч.	1 259 556,90	4 260 108,91	3 305 776,59	2 240 825,27	11 066 267,67
средства бюджета Пермского края, сформированные за счет иных межбюджетных трансфертов <sup>2</sup>	150 000,00	4 092 710,11	3 305 776,59	2 028 679,67	9 577 166,37
средства бюджета Пермского края, сформированные за счет иных источников	1 109 556,90	167 398,80	0,0	212 145,60	1 489 101,30

### УКРУПНЕННАЯ СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА:



<sup>1</sup> Материалы Правительства Пермского края, на основании КС

<sup>2</sup> На финансовое обеспечение дорожной деятельности в рамках основного мероприятия «Содействие развитию автомобильных дорог регионального, межмуниципального и местного значения» государственной программы Российской Федерации «Развитие транспортной системы»

## БЮДЖЕТНЫЙ И МОНЕТИЗИРОВАННЫЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ЭФФЕКТ<sup>1</sup>

ПОКАЗАТЕЛЬ	Дисконтированный показатель (тыс. руб.)
<b>Планируемые налоговые поступления в бюджеты всех уровней всего, в том числе:</b>	<b>2 069 900</b>
в федеральный бюджет (НДС, налог на прибыль)	1 852 900
в региональный бюджет (налог на прибыль)	217 000
<b>Монетизированный социально-экономический эффект всего, в том числе:</b>	<b>36 001 700</b>
Монетизированная экономия времени для всех категорий транспортных средств	1 030 200
Монетизированная экономия топлива для всех категорий транспортных средств	7 100
Монетизированный эффект от создания новых рабочих мест	2 015 000
Монетизированный эффект от снижения выбросов в атмосферный воздух загрязняющих веществ передвижными источниками	1 700
<b>Монетизированный мультипликативный эффект</b>	<b>32 947 700</b>

<sup>1</sup> Материалы Правительства Пермского края

КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕССИОНЕРА:	КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕДЕНТА:
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Внести корректировки в проектную документацию в отношении объектов, с получением положительного заключения государственной экспертизы (опционально);</li> <li>2. Разработать рабочую документацию на реконструируемую автомобильную дорогу Пермь–Березники, 022+390-025+768 км (мостовой переход через реку Чусовая), подготовить проектную документацию и рабочую документацию в отношении пунктов взимания платы за проезд, включая систему взимания платы;</li> <li>3. За счет собственных и (или) привлеченных средств, а также средств капитального гранта произвести строительство, реконструкцию и ввод в эксплуатацию объекта КС;</li> <li>4. Осуществить инвестиционные вложения в строительство (реконструкцию) объекта КС в размере не менее 3 109 000 тыс. руб. (без увеличения капитального гранта);</li> <li>5. Ввести в эксплуатацию объект КС;</li> <li>6. Обеспечить непрерывную эксплуатацию объекта КС, включая содержание и ремонт.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Обеспечить заключение с концессионером договоров аренды ЗУ;</li> <li>2. Предоставить концессионеру права владения и пользования на объекты КС;</li> <li>3. Предоставить концессионеру права использования существующей проектной документации в отношении объектов КС;</li> <li>4. Принять часть расходов на строительство (реконструкцию) объекта КС в форме предоставления капитального гранта. Размер капитального гранта корректируется по итогам корректировки проектной документации, фиксируется в твердой сумме на весь срок исполнения КС;</li> <li>5. Обеспечить выплату концессионеру платы концедента в период эксплуатации объекта КС;</li> <li>6. Обеспечить контроль выполнения условий КС в части исполнения СМР и эксплуатации объекта КС.</li> </ol>

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РИСКОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ:

Проектирование		Строительство		Эксплуатация	
КОНЦЕССИОНЕР	КОНЦЕДЕНТ	КОНЦЕССИОНЕР	КОНЦЕДЕНТ	КОНЦЕССИОНЕР	КОНЦЕДЕНТ
<ul style="list-style-type: none"> <li>• риск гибели объекта КС;</li> <li>• риск досрочного прекращения КС</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• непредоставление земельных участков;</li> <li>• риск изменения законодательства;</li> <li>• риск досрочного прекращения КС</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• увеличение капитальных затрат;</li> <li>• несвоевременное завершение работ;</li> <li>• экологический риск;</li> <li>• риск гибели объекта КС;</li> <li>• риск досрочного прекращения КС</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• риск изменения законодательства;</li> <li>• риск досрочного прекращения КС</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• увеличение затрат на содержание объекта КС;</li> <li>• риск гибели объекта КС;</li> <li>• риск досрочного прекращения КС по его инициативе</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• риск трафика;</li> <li>• риск изменения законодательства;</li> <li>• риск досрочного прекращения КС по его инициативе</li> </ul>

## ПЕРЕЧЕНЬ ОСОБЫХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ:

Изменение базовых кредитных ставок, которое выражается в положительной или отрицательной разнице между ключевой ставкой (специальной ставкой) Центрального банка РФ на дату подачи конкурсного предложения и ключевой ставкой (специальной ставкой) Центрального банка РФ после подписания КС

Значительное увеличение или уменьшение стоимости строительства объекта КС по причине роста или уменьшения сводного индекса цен строительной продукции в Российской Федерации и в Пермском крае, публикуемого Федеральной службой государственной статистики, за период с даты подачи конкурсного предложения до даты ввода в эксплуатацию объекта КС

Изменение порядка или нарушение сроков выплаты концессионеру капитального гранта

Выявление несогласованных ограничений или прав третьих лиц на ЗУ, предоставленные концессионеру

Досрочное прекращение какого-либо договора аренды ЗУ или иных прав на ЗУ, предоставленные концессионеру

Выявление существенной ошибки в проектной документации, переданной концессионеру, непокрываемой за счет непредвиденных затрат в проектной документации по объекту КС

Существенное увеличение объемов СМР при создании объекта КС, явившееся результатом повторных инженерно-геологических изысканий, требований концедента или требований государственных надзорных органов по приведению проектных решений в соответствие с действующими нормативными документами или действующим законодательством

Обнаружение на каком-либо из ЗУ (включая обнаружение в почве и/или грунтовых водах) существенных сетей или археологических объектов, приводящее к существенному увеличению стоимости СМР

Нарушение концедентом своих обязательств по КС

Нарушение концессионером своих обязательств по КС, в том числе нарушение этапов производства СМР

Неправомерные и (или) необоснованные действия (бездействие) государственных органов, когда в результате таких действий (бездействия) концессионер не может надлежащим образом исполнить свои обязательства по КС

Изменение объекта КС по инициативе концедента по сравнению с проектной документацией

Возникновение обстоятельств, когда риски, подлежащие страхованию в соответствии с концессионным соглашением, стали нестрахуемыми рисками

Использование объекта КС транспортными средствами с характеристиками, которые не предусмотрены проектной документацией

Существенное увеличение расходов концессионера на содержание и эксплуатацию объекта КС в результате превышения фактического уровня ИПЦ в Пермском крае над прогнозным уровнем, предусмотренным конкурсной документацией и КС

Принятие концедентом решения о прекращении осуществления концессионером или привлеченным им оператором операторской деятельности на объекте КС

Изменение законодательства в соответствии со ст. 20 115-ФЗ

Изменение в ходе реализации КС налоговых допущений, предусмотренных КС, в том числе о возможности возмещения концессионером НДС с суммы платы концедента



#### Акция протеста

Обнаружение факта, что участки автомобильных дорог, примыкающие к объекту КС, построены с отклонением от конструктивных решений, требующих изменения проектной документации

Отказ государственного органа в выдаче разрешения на строительство исключительно в связи с отсутствием у концессионера прав на какие-либо ЗУ, необходимые для создания объекта КС



## ЭКСПЕРТНЫЙ КОММЕНТАРИЙ

**ФИО:** Подлuzская Ирина Николаевна

**Организация:** ООО «Пермская концессионная компания»

**Должность:** Старший юриконсульт

*Данный проект может быть успешно осуществлен как первый крупный инвестпроект в Пермском крае. В настоящее время его основные риски связаны с изменением законодательства, в частности, изменениями, внесенными в статью 170 Налогового Кодекса Российской Федерации с 01.01.2018 г., в результате которых концессионер лишился права на возмещение НДС по расходам, полученным за счет капитального гранта. Ориентировочный размер ожидаемых расходов – 1,6 млрд. рублей.*

*Вывод – при подготовке законопроектов необходимо тщательно прорабатывать их последствия для действующих обязательств.*

# Кейс 7.



## Проектирование, строительство, реконструкция и использование (эксплуатация) аэропортового комплекса в г. Новый Уренгой

<p>СУБЪЕКТ РФ/МО: ЯНАО, г. Новый Уренгой</p>	<p>Концессионное соглашение на проектирование, строительство, реконструкцию и использование (эксплуатацию) аэропортового комплекса в г. Новый Уренгой</p>		
<p><b>ОБЪЕКТ СОГЛАШЕНИЯ:</b> авиационная инфраструктура аэропорта в г. Новый Уренгой пропускной способностью не менее 800 пасс./час</p> <p><b>ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ:</b> проектирование, строительство, реконструкция, эксплуатация</p> <p><b>ФОРМА:</b> концессионное соглашение (115-ФЗ)</p> <p><b>ПУБЛИЧНАЯ СТОРОНА:</b> Ямало-Ненецкий автономный округ в лице Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа</p> <p><b>ЧАСТНАЯ СТОРОНА:</b> ООО «Уренгойаэроинвест» (входит в холдинг «Аэропорты Регионов»)</p>	<p><b>ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА КС:</b></p>		
	<p>ОБЪЕКТ:</p>	<p>ЗНАЧЕНИЯ ПАРАМЕТРА НА ЭТАПЕ 1:</p>	<p>ЗНАЧЕНИЯ ПАРАМЕТРА НА ЭТАПЕ 2<sup>1</sup>:</p>
	<p>Аэровокзал (строительство)</p>		
	<p>пропускная способность</p>	<p>не менее 800 пасс./час (в обоих направлениях)</p>	<p>не менее 1200 пасс/час (в обоих направлениях)</p>
	<p>класс обслуживания</p>	<p>не ниже уровня «С» (Optimum) международных стандартов «Airport Development Reference Manual» 2015 года (редакция 10)</p>	<p>не ниже уровня «С» (Optimum) международных стандартов «Airport Development Reference Manual» 2015 года (редакция 10)</p>
<p>размер автопарковки</p>	<p>не менее 150 машино-мест</p>	<p>не менее 200 машино-мест</p>	
<p>количество телескопических трапов</p>	<p>не менее 3</p>	<p>не менее 3</p>	

<sup>1</sup> Обязательство концессионера по второму этапу возникает в случае превышения значения пассажиропотока 1 450 000 человек

<b>ФИНАНСИРУЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:</b> АО «Газпромбанк» <b>ДАТА ПОДПИСАНИЯ:</b> 14.03.2018 <b>СРОК ПРОЕКТА (лет):</b> 30 <b>ОБЪЕМ КАПИТАЛЬНЫХ ЗАТРАТ (ТЫС. РУБ.):</b> более 7 223 000 <b>МОДЕЛЬ ВОЗВРАТА ИНВЕСТИЦИЙ:</b> тарифная выручка + коммерческая выручка <b>ТЕКУЩИЙ СТАТУС:</b> прединвестиционный	Аэродромный комплекс (реконструкция)		
	длина ВПП	не менее 2 550 м	не менее 3000 м
	ширина ВПП	не менее 45 м	не менее 45 м
	нормативный срок службы искусственных покрытий после реконструкции	не менее 10 лет	не менее 10 лет
	количество мест стоянки воздушных судов	не менее 10	не менее 10
	площадка для противообледенительной обработки воздушных судов и пунктов сбора противо-обледенительной жидкости, с водоотводными каналами и очистными сооружениями	не менее 1	не менее 1
	система светосигнального оборудования ВВП		категория не ниже ОВИ-I

#### СРОКИ ПО СОГЛАШЕНИЮ:

**Передача объекта КС** – не позднее 21.11.2018 (180 с момента подписания КС)

**Передача объекта КС по факту создания/реконструкции** – не позднее 10 раб. дней с момента завершения создания/реконструкции соответствующего элемента объекта КС

**Заключение договоров аренды ЗУ** – не позднее 06.06.2018 (60 с момента подписания КС)

**Срок строительства аэровокзала** – не более 3 лет со дня заключения КС

**Срок реконструкции аэродромного комплекса** – не позднее 3,5 года со дня заключения КС

**Срок действия КС может быть продлен по согласованию с антимонопольным органом, но не более чем на 5 лет**

#### ФИНАНСИРОВАНИЕ:

**CAPEX (частные):** более 7 223 000 тыс. руб.

**CAPEX (бюджетные):** 0 тыс. руб.

**Иное бюджетное софинансирование:** 0 тыс. руб. эксплуатационный платеж

##### Концессионная плата:

- 1) Безусловный платеж: 5 250 тыс. руб. одновременно в течение 10 рабочих дней с момента завершения первого этапа;
- 2) Условный платеж: подлежит уплате в случае превышения пассажиропотока значения 1 649 000 пассажиров в год (определяется по итогам прошедшего календарного года) в размере не менее 5% от доходов, полученных концессионером в результате осуществления деятельности, предусмотренной КС.

ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ СОГЛАСНО КОНКУРСНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ:

CAPEX (частные): 5 023 000 тыс. руб.  
 CAPEX (бюджетные): 3 307 000 тыс. руб. – капитальный грант 1  
 560 000 тыс. руб. – капитальный грант 2



ГРАФИК ВЫПЛАТ КАПИТАЛЬНЫХ ГРАНТОВ  
 СОГЛАСНО ПЕРВОНАЧАЛЬНЫМ УСЛОВИЯМ НА ОСНОВАНИИ КОНКУРСНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ:

ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР КВАРТАЛА	1 <sup>1</sup>	2-15	16	ВСЕГО:
	3-й кв. 2020	---	2-й кв. 2024	
Капитальный грант 1 (тыс. руб.)	206 687,5	206 687,5	206 687,5	3 307 000
ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР КВАРТАЛА	1 <sup>2</sup>	2-19	20	
Капитальный грант 2 (тыс. руб.)	35 000	35 000	35 000	560 000

**Иное бюджетное софинансирование:** 1 960 000 тыс. руб. эксплуатационный платеж<sup>3</sup>

КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕССИОНЕРА:

1. Осуществить проектирование, создание и реконструкцию авиационной инфраструктуры аэропорта в г. Новый Уренгой, для чего концессионер обязуется выполнить:
  - осуществить **разработку и согласование с концедентом мастер-плана** развития аэропортового комплекса г. Новый Уренгой;
  - **согласовать с концедентом техническое задание** на проектирование объекта КС;
  - **обеспечить разработку проектной и рабочей документации** по созданию/реконструкции объекта КС в рамках первого этапа и **прохождение государственной экспертизы ПСД**, а также получение заключения о достоверности определения сметной стоимости в соответствии с требованиями действующего законодательства;
  - **согласовать с концедентом конструктивные, архитектурные и цветовые решения** аэровокзала в объеме, предусмотренном КС;

<sup>1</sup> Согласно условиям конкурса, капитальный грант 1 выплачивается не ранее ввода в эксплуатацию ВПП

<sup>2</sup> Согласно условиям конкурса, капитальный грант 2 выплачивается со второго квартала после ввода в эксплуатацию аэродромного комплекса по второму этапу

<sup>3</sup> Согласно условиям конкурса, эксплуатационный платеж выплачивается концессионеру ежеквартально, равными долями, в течение 20 кварталов подряд, начиная с 2-го квартала после начала работ по капитальному ремонту аэродромного комплекса в соответствии с графиком организации ремонта

- **получить разрешение на строительство**, иную разрешительную документацию, требуемую в соответствии с законодательством Российской Федерации;
  - **обеспечить финансирование создания и реконструкции объекта КС** за свой счет (с использованием собственных и заемных средств) в размере, достаточном для создания и реконструкции объекта КС в рамках первого этапа в соответствии с ТЭП и условиями КС;
  - **осуществить ввод в эксплуатацию объекта КС** (элементов объекта КС) в рамках первого этапа в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и условиями КС в установленные сроки.
2. На инвестиционной стадии концессионер обязан оказывать услуги по обеспечению полетов, осуществлению воздушных перевозок пассажиров, багажа, грузов в аэропорту г. Новый Уренгой, для чего концессионер обязан:
- **обеспечить получение всех разрешительных документов** (лицензий, сертификатов, включая сертификат оператора аэродрома), необходимых для надлежащей эксплуатации аэропорта в г. Новый Уренгой, в срок не позднее 180 дней с момента заключения КС;
  - **обеспечить наличие штата квалифицированных сотрудников** в количестве, достаточном для осуществления деятельности оператора аэродрома, при этом концессионер обязан обеспечить возможность приема на работу в порядке перевода всех работников действующего на момент подписания КС оператора аэродрома – акционерного общества «Новоуренгойский объединенный авиаотряд», в соответствии с требованиями трудового законодательства Российской Федерации;
  - **поддерживать переданные концессионеру объект КС, иное имущество концедента** в надлежащем состоянии, обеспечивающем бесперебойную работу аэропорта в г. Новый Уренгой, в том числе своевременно проводить текущий и капитальный ремонт.
3. На эксплуатационной стадии концессионер обязан осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта КС и иного имущества концедента в целях оказания услуг по воздушным перевозкам пассажиров, багажа, грузов в г. Новый Уренгой, для чего концессионер обязуется:
- **осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта КС на принципах самокупаемости** с учетом выплат со стороны концедента;
  - **поддерживать объект КС, иное имущество концедента в надлежащем эксплуатационном состоянии** в течение всего срока действия КС, обеспечивающем бесперебойную работу аэропорта в г. Новый Уренгой, в том числе своевременно проводить текущий и капитальный ремонт, в том числе в пределах гарантийного срока;
  - **поддерживать оборудование концедента, которым оснащен объект КС** в соответствии с ТЭП и условиями КС, в надлежащем состоянии, в том числе обеспечить замену изношенного оборудования аналогами;
  - **обеспечить проведение капитального ремонта аэродромного комплекса;**
  - **учитывать интенсивность пассажиропотока** в течение всего срока эксплуатационной стадии.

#### КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕДЕНТА:

Ключевые обязательства концедента:

1. Принять на себя часть расходов на создание и (или) реконструкцию объекта КС;
2. Предоставить права владения и пользования объектом для осуществления деятельности на срок действия соглашения;
3. Предоставить право на ЗУ, необходимые для целей создания, реконструкции объекта КС и осуществления деятельности, предусмотренной КС на основании договоров аренды.

## БАЗОВОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РИСКОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ:

*Базовое распределение рисков между сторонами используется для распределения обязательств между концедентом и концессионером.*

№	Риск	Последствия риска	Владелец риска
1	Риски проектирования	Нарушение сроков и стоимости подготовки документации, выбор неэффективных технических решений, нарушение сроков получения разрешительной документации	Концессионер
2	Риски строительства/реконструкции	Нарушение сроков и стоимости подготовки документации, выбор неэффективных технических решений, нарушение сроков получения разрешительной документации	Концессионер
3	Рыночные риски	Отклонение/недостижение пассажиропотоком прогнозных показателей	Концессионер
4	Технологические риски	Преждевременный выход оборудования из строя, износ оборудования и т.д.	Концессионер
5	Операционные риски и риски управления	Убытки вследствие действий персонала, неэффективное управление предприятием	Концессионер
6	Риски финансового планирования	Увеличение сроков окупаемости, недополучение выручки	Концессионер
7	Риски привлечения финансирования	Невозможность привлечения средств в необходимом объеме и установленные сроки	Концессионер
8	Риски тарифного регулирования концессионера	Установления тарифов ниже планового уровня	Концессионер
9	Риски технического состояния аэродромного комплекса	Возникновение расходов, связанных с восстановлением искусственного основания ВПП в объеме до 10% (включительно) от площади ВПП	Концессионер / концедент
10	Риски предоставления земельных участков, необходимых для создания и эксплуатации объекта концессионного соглашения	Нарушение сроков предоставления	Концедент
11	Риски финансирования из окружного бюджета	Несвоевременное или неполное предоставление финансирования	Концедент

12	Риски предоставления концессионеру технологически связанного и/или предназначенного для использования по общему назначению с объектом концессионного соглашения имущества, определенного на момент заключения концессионного соглашения	Несвоевременное или неполное предоставление имущества	Концедент
13	Риск существенного изменения законодательства и государственного регулирования		Концедент



## ЭКСПЕРТНЫЙ КОММЕНТАРИЙ

**Организация:** ОА «Газпромбанк»

Проект реализуется компанией группы «Аэропорты регионов», которая обладает большим опытом в строительстве и управлении объектами аэропортовой инфраструктуры. В рамках реализации проекта Газпромбанк выступает в роли финансового консультанта и планирует предоставить финансирование ООО «Уренгойаэроинвест». Финансовое закрытие по сделке запланировано на конец 2018 года.

«Данный проект является наглядным примером того, как грамотное использование механизмов ГЧП не только обеспечивает повышенный интерес к его реализации со стороны крупных инвесторов, но и создает базу для привлечения долгосрочного финансирования на максимально выгодных условиях», – отметил Заместитель Председателя Правления Газпромбанка Ян Центрер.

«Аэропорты регионов» – надежный партнер Газпромбанка, в сотрудничестве с которым Банк реализует ряд значимых инфраструктурных проектов, в том числе по созданию аэропортового комплекса «Платов» в Ростовской области.

Модернизация аэропорта Нового Уренгоя – это первый в России проект развития аэропортовой инфраструктуры, реализуемый в рамках закона о концессионных соглашениях.





## РАЗДЕЛ 3. Сфера ЖКХ и благоустройства



Передача в концессию объектов теплоснабжения,  
расположенных в границах муниципального образования  
городской округ Кашира Московской области

<p>СУБЪЕКТ РФ / МО: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ КАШИРА</p>	<p>Передача в концессию объектов теплоснабжения, расположенных в границах муниципального образования городской округ Кашира Московской области</p>	
<p><b>ОБЪЕКТ СОГЛАШЕНИЯ:</b> Система теплоснабжения ГО «Кашира» Московской области</p> <p><b>ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ:</b> проектирование, создание, реконструкция, эксплуатация</p> <p><b>ФОРМА:</b> концессионное соглашение (115-ФЗ)</p> <p><b>ПУБЛИЧНАЯ СТОРОНА:</b> МО «городской округ Кашира Московской области» в лице Администрации</p> <p><b>ЧАСТНАЯ СТОРОНА:</b> ООО «Компьюлинк Инфраструктура Кашира»</p> <p><b>ДАТА ПОДПИСАНИЯ:</b> 25.12.2017</p> <p><b>СРОК ПРОЕКТА (ЛЕТ):</b> 25</p>	<p><b>ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА КС:</b></p>	
	<p>ПАРАМЕТР</p>	<p>ТРЕБОВАНИЕ К ОБЪЕКТУ</p>
	<p>Объекты под строительство</p>	<p>10 блочно-модульных котельных суммарной мощностью 115,5 МВт 171 индивидуальный тепловой пункт</p>
	<p>Объекты под модернизацию</p>	<p>9 котельных суммарной мощностью 39,3 МВт и 2 центральных тепловых пункта</p>
	<p>Объекты под реконструкцию и строительство</p>	<p>47 км тепловых сетей</p>
<p><b>СРОКИ ПО СОГЛАШЕНИЮ:</b></p> <p>Инвестиционная стадия – с 2018 по 2020 год, строительство, реконструкция объектов КС ведется поэтапно, в том числе разработка проектной документации (в отношении отдельных объектов КС)</p>		

**ОБЪЕМ КАПИТАЛЬНЫХ ЗАТРАТ  
(ТЫС. РУБ.):**  
1 567 675,2

**МОДЕЛЬ ВОЗВРАТА  
ИНВЕСТИЦИЙ:**

тарифная выручка + компенсация  
недополученных доходов (МГД)

**ТЕКУЩИЙ СТАТУС:**  
инвестиционный

**ФИНАНСИРОВАНИЕ:**

**CAPEX (частные):** 567 675,2 тыс. руб., с учетом НДС

**CAPEX (бюджетные):** 1 000 000 тыс. руб., с учетом НДС, выплачивается  
из бюджета Московской области

**Иное бюджетное софинансирование:** компенсация недополученных  
доходов из бюджета Московской области в случае недостижения  
установленного объема валовой выручки

**Концессионная плата:** 96 125, 478 тыс. руб. одновременно, учитывается  
в полном объеме при установлении тарифов

**КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕССИОНЕРА:**

1. За свой счет разработать и согласовать с концедентом проектную документацию и обеспечить прохождение государственной экспертизы в уполномоченном органе Московской области (если применимо);
2. Обеспечить подготовку проекта прямого соглашения и направить концеденту и субъекту Российской Федерации Московская область письменный запрос о заключении прямого соглашения;
3. Создать и реконструировать объект КС за свой счет;
4. Ввести имущество в эксплуатацию с установленными ТЭП в соответствии с инвестиционной программой;
5. Использовать (эксплуатировать) объект КС в целях осуществления деятельности по производству, передаче и распределению тепловой энергии, осуществлению горячего водоснабжения;
6. Поддерживать объект КС в исправном состоянии, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт, нести расходы на его содержание;
7. Передать концеденту объект КС и иное имущество в последний день срока действия КС, которые должны быть пригодным для осуществления теплоснабжения и соответствовать показателям деятельности, достижение которых предусмотрено в инвестиционной программе.

**КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕДЕНТА:**

1. Передать реконструируемое имущество в течение 90 календарных дней с момента подписания КС; передать создаваемое имущество в течение 30 календарных дней с даты ввода в эксплуатацию;
2. Предоставить концессионеру исходные данные, в том числе результаты инженерных изысканий, для проектирования и/или существующую проектную документацию при их наличии в распоряжении концедента;
3. Согласовывать проектную документацию и изменения в нее или представить мотивированный отказ в течение 30 раб. дней;
4. Оказывать содействие концессионеру по внесению в максимально короткие сроки изменений в документы градостроительного планирования, документы, обеспечивающие реализацию документов градостроительного планирования;
5. Обеспечить выполнение работ по подготовке территорий и земельных участков (вырубка зеленых насаждений, снос временных построек, вывоз движимого имущества третьих лиц, снос самовольных построек);
8. Принять объект КС в последний день срока действия КС.

**КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ:**

1. Установить тарифы в соответствии с долгосрочными параметрами регулирования;
2. Утвердить инвестиционную программу концессионера;
3. Возместить недополученные доходы, образовавшиеся вследствие недостижения концессионером установленного объема валовой выручки от регулируемых видов деятельности.



## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РИСКОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ:

Проектирование		Строительство		Эксплуатация	
<p><b>КОНЦЕССИОНЕР</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• риск отсутствия гос. регистрации прав владения и пользования концессионера на имущество, входящее в состав объекта КС, в том числе риск нарушения сроков подготовки и подачи в регистрирующий орган комплектов документов для гос. регистрации;</li> <li>• риск случайной гибели или случайного повреждения имущества до даты подписания актов приема-передачи имущества концеденту</li> </ul>	<p><b>КОНЦЕДЕНТ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• риск отсутствия гос. регистрации прав владения и пользования концессионера на имущество, входящее в состав объекта КС, в том числе риск нарушения сроков подготовки и подачи в регистрирующий орган комплектов документов для гос. регистрации;</li> <li>• риск невыделения ЗУ, отсутствия права собственности концедента на ЗУ, риск неперевода ЗУ в необходимую категорию земель или неоформления соответствующего вид разрешенного использования</li> </ul>	<p><b>КОНЦЕССИОНЕР</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• неполучение лицензии и разрешения, необходимых для строительства, реконструкции объекта КС;</li> <li>• нарушение требований, установленных в КС, технических регламентов, проектной документации, иных обязательных требований к качеству имущества, входящего в объект КС;</li> <li>• риск отсутствия гос. кадастрового учета и (или) гос. регистрации права собственности концедента, в том числе при необходимости выполнения кадастровых работ в отношении такого имущества;</li> <li>• риск случайной гибели или случайного повреждения имущества до даты подписания актов приема-передачи имущества концеденту</li> </ul>	<p><b>КОНЦЕДЕНТ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• риск обеспечения свободного доступа концессионера и уполномоченных им лиц к объекту КС, иному имуществу и на ЗУ, на которых расположен объект КС, иное имущество;</li> <li>• риск необеспечения выдачи разрешений и согласований, необходимых концессионеру на строительство капитального строительства;</li> <li>• риск обременения ЗУ, в том числе правами третьих лиц;</li> <li>• риск невыделения ЗУ, отсутствия права собственности концедента на земельные участки, риск неперевода земельных участков в необходимую категорию земель или неоформления соответствующего вида разрешенного использования</li> </ul>	<p><b>КОНЦЕССИОНЕР</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• неполучение лицензии и разрешения, необходимых для ввода в эксплуатацию объекта КС;</li> <li>• недостижение плановых значений показателей деятельности;</li> <li>• риск случайной гибели или случайного повреждения имущества до даты подписания актов приема-передачи имущества концеденту</li> </ul>	<p><b>КОНЦЕДЕНТ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• риск необеспечения выдачи разрешений и согласований, необходимых концессионеру, в том числе разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства;</li> <li>• увеличение совокупной налоговой нагрузки или ухудшение положения концессионера таким образом, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении, в случае изменения законодательства РФ</li> </ul>

ПЕРЕЧЕНЬ ОСОБЫХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ И ПОСЛЕДСТВИЯ ИХ НАСТУПЛЕНИЯ:

ЭТАП	ОСОБОЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВО:	ПОСЛЕДСТВИЕ ОО:
1. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП	<b>1.1. ПО ВИНЕ КОНЦЕССИОНЕРА</b>	<p>(1) Если в результате наступления ОО концедент не может выполнить свои обязательства в установленный срок, <b>срок исполнения соответствующего обязательства концедента продлевается</b> на срок, соразмерный сроку задержки и/или сроку действия последствий такого ОО.</p> <p>В этом случае штрафные санкции за нарушение концедентом сроков не начисляются на период предоставленной отсрочки.</p> <p>(2) Если в результате наступления какого-либо ОО до передачи объекта КС во владение и пользование концессионера концедент понес и/или понесет какие-либо расходы или убытки и характер ОО не приводит к невозможности исполнения КС, то <b>концессионер возмещает такие расходы или убытки при условии предоставления документального обоснования таких расходов.</b></p> <p>(3) Если в результате наступления какого-либо ОО до передачи объекта КС во владение и пользование концессионера концедент понес и/или понесет какие-либо расходы или убытки в размере не менее 5% от предельных расходов по КС и характер ОО приводит к невозможности исполнения КС, то <b>концедент вправе потребовать досрочного расторжения.</b></p>
	Несоответствие выполняемых работ и их объемов условиям КС, технической, проектной документации	
	Нарушение сроков согласования проектной документации в отношении объекта КС	
	Несоответствие закупаемого оборудования условиям КС, технической, проектной документации	
	Просрочка сроков создания и/или реконструкции объекта КС	
	Необоснованное уклонение от приемки объекта КС в эксплуатацию	
	Необоснованный отказ от подписания акта приема-передачи объекта КС в эксплуатацию	
	<b>1.2. ПО ВИНЕ КОНЦЕДЕНТА</b>	<p>(1) Если в результате наступления ОО концессионер не может выполнить свои обязательства по КС в установленный срок, <b>концедент обязан предоставить отсрочку выполнения соответствующих обязательств</b> на срок, соразмерный сроку задержки и/или сроку действия последствий такого ОО.</p>
Действия концедента, приводящие к невозможности исполнения концессионером своих обязательств		
Непредоставление информации, требующейся для создания объекта КС и указанную в запросе концессионера в случае, если требование по данной информации содержалось в техническом задании		

ЭТАП	ОСОБОЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВО:	ПОСЛЕДСТВИЕ ОО:
1. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП	Выявление отсутствия либо ограничений прав собственности концедента на имущество, входящее в состав объекта КС	<p>В этом случае штрафные санкции за нарушение концессионером сроков не начисляются на период предоставленной отсрочки выполнения работ.</p> <p><b>(2) Если в результате наступления какого-либо ОО до передачи объекта КС во владение и пользование концессионера концессионер понес и/или понесет расходы и/или недополучил (недополучит) доходы и характер вышеуказанного ОО не приводит к невозможности исполнения КС, то концедент возмещает концессионеру такие расходы при условии предоставления концессионером документального обоснования таких расходов.</b></p> <p><b>(3) Если в результате наступления какого-либо ОО до передачи объекта КС во владение и пользование концессионера концессионер понес и/или понесет расходы и/или недополучил (недополучит) доходы в размере не менее 5% от предельного размера расходов и характер ОО приводит к невозможности исполнения КС, концессионер вправе потребовать досрочного расторжения.</b></p>
	Выявление изменения существующих и (или) появления новых правоустанавливающих документов на объект КС и ЗУ по сравнению с документами, указанными в актах приема-передачи, если данные изменения препятствуют исполнению обязательств концессионера по КС	
	Выявление в течение одного года с момента подписания акта приема-передачи объекта КС несоответствия составу и описанию, указанным в КС и актах приема-передачи, препятствующее исполнению обязательств концессионера по КС в случае, если такое несоответствие не могло быть выявлено при его передаче концессионеру и возникло по вине концедента	
	Просрочка передачи концессионеру имущества	
	Необоснованная задержка в согласовании необходимой разрешительной, проектной и технической документации	
	Предъявление к концессионеру заведомо незаконных требований по выполнению работ по КС	
	Воспрепятствование выполнению концессионером своих обязанностей	
	Выявление в отношении ЗУ обстоятельств, препятствующих осуществлению концессионером деятельности, в том числе обнаружение на земельных участках (включая в почве или грунтовых водах) объектов, препятствующих созданию объекта КС, выявление концессионером непригодности земельных участков для строительства объекта КС	
	Нарушение сроков предоставления ЗУ	
	Заключение договора аренды (субаренды) в отношении ЗУ, имеющего ненадлежащую категорию и вид разрешенного использования	
Досрочное прекращение договора аренды (субаренды) земельного участка по причинам, не связанным с нарушением концессионером условий такого договора		

ЭТАП	ОСОБОЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВО:	ПОСЛЕДСТВИЕ ОО:
1. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП	Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд	
	Принятие концедентом нормативно-правовых и правовых актов, в том числе внесение изменений в действующую на момент подписания настоящего КС схему теплоснабжения ГО Кашира Московской области, ухудшающих положение концессионера или в связи с которыми концессионер и/или концедент не способен будет выполнить обязательства	
	Необоснованный отказ концедента от заключения прямого соглашения в течение 60-дневного срока, указанного КС	
	<p>Просрочка на 30 рабочих дней и более исполнения концедентом предусмотренных нормативными правовыми актами или настоящим КС обязанностей по представлению документов либо совершению действий, включая нарушение концедентом следующих сроков:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) заключения договоров аренды ЗУ;</li> <li>2) предоставления концессионеру дополнительных земельных участков в случае возникновения такой необходимости, в том числе с целью подключения имущества, входящего в объект КС, к существующим сетям инженерно-технического обеспечения, если такие земельные участки находятся в собственности концедента и получено его письменное согласие на выделение указанных земельных участков;</li> <li>3) согласования проектной документации или изменений в проектную документацию в сроки, установленные в КС;</li> <li>4) приемки созданного имущества и/или работ концессионера по реконструируемому имуществу, входящему в объект КС, по акту приемки выполненных работ</li> </ol>	
	Задержка сроков приемки объекта КС концедентом против установленных законодательством сроков строительства или немотивированный отказ концедента от приемки объекта КС	
	Ухудшение эксплуатационных и технических характеристик в связи с действиями (бездействиями) концедента, наступивших в период передачи объекта КС после его создания и до момента передачи объекта КС концессионеру	

ЭТАП	ОСОБОЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВО:	ПОСЛЕДСТВИЕ ОО:
1. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП	<p>Неподписание концедентом в течение 30 рабочих дней с даты получения соответствующего согласования от уполномоченного органа (антимонопольного органа) дополнительного соглашения об изменении КС по требованию концессионера в случае, если обязанность по внесению соответствующих изменений предусмотрена КС и не противоречит действующим нормативным актам</p>	
	<b>2.2. ПО ВИНЕ ТРЕТЬИХ ЛИЦ</b>	<p>(1) Если в результате наступления ОО концессионер не может выполнить свои обязательства по КС в установленный срок, <b>концедент обязан предоставить отсрочку выполнения соответствующих обязательств</b> на срок, соразмерный сроку задержки и/или сроку действия последствий такого ОО.</p> <p>В этом случае штрафные санкции за нарушение концессионером сроков не начисляются на период предоставленной отсрочки выполнения работ.</p> <p>(2) Если в результате наступления какого-либо ОО до передачи объекта КС во владение и пользование концессионера концессионер понес и/или понесет расходы и/или недополучил (недополучит) доходы в размере не менее 5% от предельного размера расходов и характер ОО приводит к невозможности исполнения КС, <b>концессионер вправе потребовать досрочного расторжения.</b></p>
	<p>Неутверждение УО инвестиционной программы и производственной программы концессионера либо утверждение инвестиционной программы и производственной программы концессионера в объеме, не соответствующем перечню мероприятий, по причинам, не зависящим от концессионера</p>	
	<p>Незаключение прямого соглашения в течение 60-дневного срока</p>	
	<p>Неутверждение в установленный срок УО градостроительных планов ЗУ, необходимых для получения концессионером разрешения на строительство объекта КС, при условии что концессионер исполнил все действия для получения градостроительного плана, либо несоответствие градостроительных планов ЗУ требованиям, предусмотренным законодательством</p>	
	<p>Осуществление органами государственной власти национализации, реквизиции или экспроприации имущества концессионера, необходимого для исполнения концессионером обязательств по настоящему КС</p>	
	<p>Противоречащие законодательству РФ действия (бездействия) государственных органов или третьих лиц, повлекшие за собой причинение убытков концессионеру, в результате чего концессионер лишился возможности получить то, на что вправе был рассчитывать при заключении КС</p>	
	<p>Неправомерный отказ либо неправомерная просрочка более двукратного срока, установленного в законодательстве для соответствующего действия органов государственной власти, органов власти субъекта РФ, органов местного самоуправления, организаций в отношении:</p>	



ЭТАП	ОСОБОЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВО:	ПОСЛЕДСТВИЕ ОО:
1. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) государственной регистрации договора аренды ЗУ или дополнительных ЗУ;</li> <li>2) выдачи технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения;</li> <li>3) выполнения необходимых мероприятий по подключению (технологическому присоединению) к сетям инженерно-технического обеспечения;</li> <li>4) проведения экспертизы результатов инженерных изысканий, проектно-сметной документации, а также государственной экологической экспертизы, если проведение последней является обязательным для создания и/или реконструкции объекта КС;</li> <li>5) выдаче документов планировки территории на ЗУ при необходимости;</li> <li>6) выдаче разрешения на создание (строительство) и/или реконструкцию имущества, входящего в объект КС;</li> <li>7) совершении иных действий государственными органами и органами местного самоуправления, непосредственно влияющих на исполнение концессионером обязательств по созданию объекта КС</li> </ol>	
	<p>Просрочка/отказ в выдаче положительного заключения государственной экспертизы проектной документации сверх срока, предусмотренного законодательством</p>	
	<p>Получение концессионером технических условий на подключение к инженерно-техническим сетям, препятствующих созданию объекта КС, влекущих увеличение сроков проектирования и строительства объекта КС</p>	
	<p>Просрочка/отказ в выдаче разрешения на строительство сверх срока, предусмотренного законодательством</p>	
	<p>Отказ в подписании акта ввода объекта КС в эксплуатацию сверх срока, предусмотренного законодательством</p>	
	<p>Неправомерный отказ либо неправомерная просрочка более двукратного срока, установленного в законодательстве для соответствующего действия органов государственной власти, органов власти субъекта РФ, органов местного самоуправления, организаций в отношении:</p>	

ЭТАП	ОСОБОЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВО:	ПОСЛЕДСТВИЕ ОО:
1. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП	<p>1) выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию созданного имущества и/или реконструируемого имущества;</p> <p>2) государственной регистрации прав владения и пользования концессионера на создаваемое имущество и реконструируемое имущество;</p> <p>3) совершении иных действий государственными органами и органами местного самоуправления, непосредственно влияющих на исполнение концессионером обязательств по вводу объекта КС в эксплуатацию</p>	
	<p>4) Принятие УО в области тарифного регулирования решений, ухудшающих положение концессионера, а именно: изменение величины экономически обоснованных расходов и натуральных показателей (объема реализации услуг, потерь и др.), учитываемых при установлении тарифов на услуги, изменение метода регулирования цен (тарифов), а также с установлением и применением платы за технологическое присоединение и (или) стандартизированных тарифных ставок, определяющих величину этой платы</p>	
2. ЭТАП ЭКСПЛУАТАЦИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА КС КОНЦЕДЕНТУ	<b>2.3. ПО ВИНЕ КОНЦЕССИОНЕРА:</b>	в проекте КС не установлены
	Умышленное повреждение или порча оборудования, входящего в состав объекта соглашения	
	Несоответствие технических характеристик объекта соглашения и (или) входящего в его состав оборудования условиям настоящего соглашения, технической, проектной документации	
	Некомплектность оборудования объекта соглашения	
	Передача объекта соглашения или входящего в его состав оборудования в неисправном состоянии	
	Необоснованное уклонение от передачи объекта соглашения концеденту	
	Невыполнение или ненадлежащее выполнение гарантийных обязательств концессионером	

ЭТАП	ОСОБОЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВО:	ПОСЛЕДСТВИЕ ОО:
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">2. ЭТАП ЭКСПЛУАТАЦИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА КС КОНЦЕДЕНТУ</p>	<p><b>3.1. ПО ВИНЕ КОНЦЕДЕНТА</b></p>	<p>(1) Если в результате наступления какого-либо ОО после передачи объекта КС во владение и пользование концессионера он понес и/или понесет какие-либо расходы, связанные с наступлением указанного ОО и характер вышеуказанного ОО не приводит к невозможности исполнения КС, то по обращению концессионера <b>общий срок по КС может подлежать продлению (переносу) на такой срок, который позволит концессионеру возместить такие расходы.</b></p> <p>(2) Если в результате наступления какого-либо ОО концессионер после передачи объекта КС во владение и пользование концессионера понес и/или понесет какие-либо расходы, связанные с наступлением указанного ОО, в размере не менее 5% от предельного размера расходов и характер ОО приводит к невозможности исполнения КС, <b>концессионер вправе потребовать досрочного расторжения настоящего КС</b></p>
	<p>Просрочка на 30 раб. дней и более исполнения концедентом обязанностей по представлению документов либо совершению действий, включая нарушение концедентом сроков согласования концедентом инвестиционной программы</p>	
	<p>Действия концедента, приводящие к невозможности исполнения концессионером своих обязательств</p>	
	<p>Выявление отсутствия либо ограничений прав собственности концедента на имущество в составе объекта КС, препятствующее исполнению обязательств концессионера по КС</p>	
	<p>Выявление изменения существующих и (или) появления новых правоустанавливающих документов на имущество в составе КС и ЗУ по сравнению с документами, указанными в актах приема-передачи, предусмотренных в КС, если данные изменения препятствуют исполнению обязательств концессионера по настоящему КС</p>	
	<p>Неподписание концедентом в течение 30 раб. дней с даты получения соответствующего согласования от УО (антимонопольного органа) дополнительного соглашения об изменении КС по требованию концессионера в случае, если обязанность по внесению соответствующих изменений предусмотрена КС и не противоречит действующим нормативным актам</p>	
	<p>Принятие концедентом нормативно-правовых и правовых актов, в том числе разработка в новой редакции схемы теплоснабжения МО ГО Кашира Московской области, ухудшающей положение концессионера</p>	
	<p><b>3.2. ПО ВИНЕ ТРЕТЬИХ ЛИЦ</b></p>	<p>(1) Если в результате наступления какого-либо ОО концессионер после передачи объекта КС во владение и пользование концессионера понес и/или понесет какие-либо расходы, связанные</p>

ЭТАП	ОСОБОЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВО:	ПОСЛЕДСТВИЕ ОО:
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">2. ЭТАП ЭКСПЛУАТАЦИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА КС КОНЦЕДЕНТУ</p>	<p>Осуществление органами государственной власти национализации, реквизиции или экспроприации имущества концессионера, необходимого для исполнения концессионером обязательств по настоящему КС</p>	<p>с наступлением указанного ОО и характер вышеуказанного ОО не приводит к невозможности исполнения КС, <b>то по обращению концессионера общий срок по КС может подлежать продлению (переносу) на такой срок, который позволит концессионеру возместить такие расходы.</b></p> <p>(2) Если в результате наступления какого-либо ОО концессионер после передачи объекта КС во владение и пользование концессионера понес и/или понесет какие-либо расходы, связанные с наступлением указанного ОО, в размере не менее 5% от предельного размера расходов и характер ОО приводит к невозможности исполнения КС, <b>концессионер вправе потребовать досрочного расторжения настоящего КС.</b></p>
	<p>Неправомерный отказ либо неправомерная просрочка более двукратного срока, установленного федеральными законами и иными нормативными правовыми актами для соответствующего действия органов государственной власти, органов власти субъекта РФ, органов местного самоуправления, организаций в отношении:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) согласования инвестиционной программы концессионера;</li> <li>2) утверждения тарифов концессионера на соответствующие услуги концессионера, оказываемые с использованием объекта КС;</li> <li>3) выдачи концессионеру лицензии на эксплуатацию взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов, иных лицензий, необходимых для строительства, реконструкции объекта КС;</li> <li>4) совершении иных действий государственными органами и органами местного самоуправления, непосредственно влияющих на исполнение концессионером обязательств по эксплуатации объекта КС</li> </ol>	
	<p>Внесение изменений в действующую на момент подписания настоящего соглашения схему теплоснабжения ГО Кашира Московской области, в связи с которыми концессионер и/или концедент не способен будет выполнить обязательства по КС</p>	
	<p>Принятие УО в области тарифного регулирования решений, ухудшающих положение концессионера, а именно: изменение величины экономически обоснованных расходов и натуральных показателей (объема реализации услуг, потерь и др.), учитываемых при установлении тарифов на услуги, изменение метода регулирования цен (тарифов), а также с установлением и применением платы за технологическое присоединение и (или) стандартизированных тарифных ставок, определяющих величину этой платы</p>	
	<p>Противоречащие законодательству РФ действия (бездействия) государственных органов или третьих лиц, повлекшие за собой причинение убытков концессионеру, в результате чего концессионер лишился возможности получить то, на что вправе была рассчитывать при заключении КС</p>	



## ЭКСПЕРТНЫЙ КОММЕНТАРИЙ

**ФИО:** Ткаченко Максим Викторович

**Организация:** АНО «Национальный Центр ГЧП»

**Должность:** Исполнительный директор

*Реновация системы теплоснабжения в г.о. Кашира особенно актуальна в связи с необходимостью замещения выводимой из эксплуатации Каширской ГРЭС, от которой в настоящее время получают тепловую энергию и горячее водоснабжение жители городского округа. При этом данный концессионный проект, успешно запущенный в конце 2017 года, с уверенностью можно отнести к категории качественно проработанных. Об этом свидетельствует комплексность подхода к решению проблемы в целом (увязка генерации и сетей в один объект, увеличение доли ИТП для повышения общей эффективности системы, вывод из строя ненужных мощностей генерации), сбалансированность финансовых обязательств сторон (софинансирование части затрат на создание объекта из бюджета позволит избежать ощутимого роста тарифов для населения, но при этом в достаточно короткий срок достигнуть высоких показателей эффективности новой системы), а также детально описанные особые обстоятельства и распределение рисков, делающие проект потенциально интересным для большого круга финансовых игроков.*



# Кейс 9

Комплексный межмуниципальный полигон для размещения, обезвреживания и обработки твердых коммунальных отходов для городов Нефтеюганска и Пыть-Яха Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

<p>СУБЪЕКТ РФ / МО: ХМАО-ЮГРА</p>	<p>Комплексный межмуниципальный полигон для размещения, обезвреживания и обработки ТКО для городов Нефтеюганска и Пыть-Яха Ханты-Мансийского автономного округа – Югры</p>
<p><b>ОБЪЕКТ СОГЛАШЕНИЯ:</b> полигон для обращения с ТКО; мусоросортировочный комплекс мощностью 100 000 тонн в год</p> <p><b>ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ:</b> создание, эксплуатация</p> <p><b>ФОРМА:</b> концессионное соглашение (115-ФЗ)</p> <p><b>ПУБЛИЧНАЯ СТОРОНА:</b> Ханты-Мансийский автономный округ – Югра в лице Департамента природных ресурсов и несырьевого сектора экономики ХМАО-Югры</p>	<p><b>СРОКИ ПО СОГЛАШЕНИЮ:</b></p> <p><b>Строительство первой очереди</b> (полигон для обращения с ТКО площадью 16,2 га, мусоросортировочный комплекс мощностью 100 000 тонн в год) – 23 месяца</p> <p><b>Строительство второй очереди</b> (полигон для обращения с ТКО площадью 21,52 га) – 10 месяцев</p> <p><b>Эксплуатация объекта КС</b> – не менее 20 лет</p> <p><b>ФИНАНСИРОВАНИЕ:</b></p> <p><b>САРЕХ (частные):</b> 876 000 тыс. руб., но в любом случае не более сметной стоимости создания объекта КС согласно ПСД, за вычетом размера капитального гранта</p> <p><b>САРЕХ (бюджетные):</b> 224 441,4 тыс. руб.</p> <p>Иное бюджетное софинансирование: МГД, начиная со 2 года эксплуатации до конца срока КС</p> <p><b>Концессионная плата:</b> 10 тыс. руб. одновременно</p>

	КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕССИОНЕРА:	КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕДЕНТА:
<p><b>ЧАСТНАЯ СТОРОНА:</b> ООО «Ресурсосбережение ХМАО»</p> <p><b>ДАТА ПОДПИСАНИЯ:</b> 18.12.2017</p> <p><b>СРОК ПРОЕКТА (лет):</b> 22</p> <p><b>ОБЪЕМ КАПИТАЛЬНЫХ ЗАТРАТ</b> (тыс. руб.): 1 100 441,4</p> <p><b>МОДЕЛЬ ВОЗВРАТА ИНВЕСТИЦИЙ:</b> тарифная выручка + коммерческая выручка + компенсация недополученных доходов (МГД)</p> <p><b>ТЕКУЩИЙ СТАТУС:</b> инвестиционный</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Обеспечить создание и ввод в эксплуатацию объекта КС;</li> <li>2. Обеспечить финансирование создания и ввода в эксплуатацию объекта КС;</li> <li>3. Предоставить обеспечение обязательств по КС;</li> <li>4. Осуществлять содержание, техническое обслуживание и ремонт объекта КС;</li> <li>5. Производить оказание услуг по тарифам в сфере обращения с ТКО, установленным региональной службой по тарифам ХМАО-Югры</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предоставить земельные участки, необходимые для размещения объекта;</li> <li>2. Предоставить права владения и пользования объектом для осуществления деятельности на срок действия соглашения;</li> <li>3. Разработать проектную документацию;</li> <li>4. Включить объект КС в территориальную схему обращения с отходами;</li> <li>5. Обеспечить финансирование части расходов на создание первой очереди объекта КС (фиксированный капитальный грант в форме субсидии);</li> <li>6. Обеспечивать МГД концессионера</li> </ol>

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РИСКОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ:

Проектирование		Строительство		Эксплуатация	
КОНЦЕССИОНЕР	КОНЦЕДЕНТ	КОНЦЕССИОНЕР	КОНЦЕДЕНТ	КОНЦЕССИОНЕР	КОНЦЕДЕНТ
<ul style="list-style-type: none"> <li>• риск внесения изменений в ПСД, получение заключения госэкспертизы и ценовой экспертизы о таких изменениях;</li> <li>• риск любых интерпретаций и толкования положений ПСД, не соответствующих ей полностью или частично</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• возникновение споров в отношении прав на земельные участки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• нарушение сроков создания объекта КС (каждой очереди);</li> <li>• риски гибели и повреждения;</li> <li>• строительные риски</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• нецелевое использования ЗУ;</li> <li>• непригодность ЗУ для строительства объекта</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• задержка ввода в эксплуатацию;</li> <li>• риск необеспечения глубины переработки ТКО не менее 20%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• возникновение споров в отношении прав на ЗУ;</li> <li>• риск ухудшения положения концессионера вследствие договоренности между концедентом и региональным оператором по обращению с ТКО;</li> <li>• невозможность исполнения обязательств вследствие решений, действий (бездействия) государственных органов и (или) их должностных лиц</li> </ul>

## ПЕРЕЧЕНЬ ОСОБЫХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ:

Выявление в отношении земельных участков, на которых создается объект, обстоятельств, препятствующих осуществлению деятельности по концессионному соглашению, непреодолимое отсутствие доступа концессионера и привлеченных им лиц на земельные участки, обнаружение на земельных участках геотехнических обстоятельств, объективно и непреодолимо препятствующих созданию объекта

Нарушение концедентом сроков заключения договоров аренды земельных участков

Отсутствие разрешительной документации на строительство и ввод в эксплуатацию объекта соглашения при выполнении концессионером действий и требований для получения разрешений

Неутверждение уполномоченным органом инвестиционной/производственной программы концессионера

Неисполнение концедентом обязательств по включению объекта в территориальную схему обращения с отходами и учету условий концессионного соглашения при разработке программных документов и территориальных схем в области обращения с отходами





## ЭКСПЕРТНЫЙ КОММЕНТАРИЙ

**ФИО:** Салазкова Маргарита Алексеевна

**Организация:** ПАО Сбербанк

**Должность:** Руководитель проектов, Управление инфраструктурного и транспортного финансирования

*Одной из самых актуальных проблем для каждого региона нашей страны является создание инфраструктуры в сфере обращения с отходами. В конце декабря 2017 года в Ханты-Мансийском автономном округе было подписано первое концессионное соглашение в сфере ТКО. Реализация данного проекта позволит снизить объемы полигонного захоронения, увеличит объемы вторичной переработки ТКО и создаст толчок к развитию ресурсосберегающих технологий.*

**ФИО:** Евгений Барзыкин

**Организация:** ООО «Ресурсосбережение ХМАО»

**Должность:** Генеральный директор

*Строительство полигона будет вестись в несколько этапов. На первом этапе мы создаем инфраструктуру полигона, мусоросортировочная станция, что займет 2 года. Эксплуатироваться объект будет не менее 20 лет. Создание 2-й очереди полигона планируется к моменту заполнения 1-й, ориентировочно на 10-11-й годы работы.*

*При строительстве полигона будут использованы новейшие технологии сортировки и переработки отходов, экономически целесообразно создание на его базе экотехнопарка и развитие производств по более глубокой переработке и снижению уровня захораниваемых отходов. Полигон обеспечит рабочими местами до 70 человек, даст стимул представителям малого и среднего бизнеса для создания на площадке мощностей по переработке и использованию вторичных ресурсов.*



# Кейс 10.

## Модернизация сетей водоотведения в г. Нижний Новгород

<p>СУБЪЕКТ РФ / МО: НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. НИЖНИЙ НОВГОРОД</p>	<p>Модернизация сетей водоотведения в г. Нижний Новгород</p>
<p><b>ОБЪЕКТ СОГЛАШЕНИЯ:</b> Система водоснабжения, водоотведения (протяженностью 3 018 км) и очистки сточных вод</p> <p><b>ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ:</b> создание, реконструкция, эксплуатация</p> <p><b>ФОРМА:</b> концессионное соглашение (115-ФЗ)</p> <p><b>ПУБЛИЧНАЯ СТОРОНА:</b> МО город Нижний Новгород в лице Администрации Нижнего Новгорода</p> <p><b>ЧАСТНАЯ СТОРОНА:</b> ОАО «Нижегородский водоканал»</p> <p><b>ДАТА ПОДПИСАНИЯ:</b> 14.06.2013</p> <p><b>СРОК ПРОЕКТА (лет):</b> 25</p>	<p><b>СРОКИ ПО СОГЛАШЕНИЮ:</b></p> <p><b>Сроки проектирования, создания, ввода в эксплуатацию и передачи отдельных объектов – поэтапно</b> (начиная с 2015 года и не позднее 2020 г.)</p> <p><b>Период использования (эксплуатации), а также осуществление деятельности по КС</b> – с даты передачи концессионеру имущества по последний день срока действия КС</p> <p><b>Государственная регистрация прекращения прав концессионера</b> – в срок не позднее 60 календарных дней с момента подписания акта возврата объектов КС стороны обязуются осуществить действия, необходимые для подачи документов на государственную регистрацию прекращения прав Концессионера на владение и пользование недвижимым имуществом, входящим в состав объекта КС</p> <p><b>ФИНАНСИРОВАНИЕ:</b></p> <p><b>CAPEX (частные инвестиции):</b> 6 000 000 тыс. руб.</p> <p><b>CAPEX (бюджетные инвестиции):</b> не предусмотрено</p> <p><b>Иное бюджетное софинансирование:</b> не предусмотрено</p> <p><b>Концессионная плата:</b> не предусмотрена</p>

**СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА**  
(ТЫС. РУБ.): 6 000 000

**МОДЕЛЬ ВОЗВРАТА**  
**ИНВЕСТИЦИЙ:**

тарифная выручка

**ТЕКУЩИЙ СТАТУС:**

Эксплуатация, инвестиционный

**Заёмное финансирование соглашения:**

В рамках данного КС утверждена инвестиционная программа, которая на 95% профинансирована за счет кредитных средств.

	Стандартные условия финансирования КС	Условия финансирования ПАО Сбербанк КС
Реализация проекта	Финансирование SPV	Действующее предприятие
Доля собственных средств	Не менее 30% от бюджета проекта	5%
Срок кредита	До 15 лет	6 лет
Обеспечение	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Залог 100% акций концессионера</li> <li>• Залог прав по концессионному соглашению</li> <li>• Залог прав требования по договорам по проекту</li> <li>• Залог прав требования по акционерным займам</li> </ul>	Без обеспечения
Концессионные соглашения должны предусматривать:	Субъект РФ- сторона по КС	<b>X</b>
	Выплата концедентом компенсации при прекращении КС по любым основаниям	<b>X</b>
	Выплата субъектом РФ компенсации	<b>V</b>
	Обязательное заключение прямого соглашения	<b>X</b>
	Наличие механизма Особых обстоятельств и право	<b>X</b>

**Предоставление кредитных средств производится после:**

- Получения положительного заключения строительной экспертизы ПАО Сбербанк по объекту, по которому предоставляются кредитные средства;
- Получения от заемщика копии банковской гарантии на сумму возврата авансового платежа, по контрактам на сумму более 50 млн рублей;
- Получения от заемщика информации об отсутствии нарушений обязательств по КС.

КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕССИОНЕРА:	КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕДЕНТА:
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Заключить договоры аренды ЗУ;</li> <li>2. Обеспечить финансирование мероприятий инвестиционной программы за счет собственных и (или) привлеченных средств (в том числе средств, предоставляемых финансирующей организацией);</li> <li>3. Реконструировать объект КС и достигнуть плановых значений показателей эффективности деятельности при эксплуатации объектов КС;</li> <li>4. Осуществлять непрерывную эксплуатацию реконструированных объектов КС.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предоставить концессионеру на праве аренды ЗУ;</li> <li>2. Выплатить концессионеру компенсацию вложенных средств при досрочном прекращении (расторжении) КС;</li> <li>3. В пределах своих полномочий оказывать концессионеру содействие при исполнении им своих обязанностей по КС.</li> </ol>

#### СПРАВОЧНО:

##### Условия участия субъекта РФ в реализации концессионного соглашения:

*Обязательства субъекта РФ – Нижегородской области:*

- устанавливать тарифы в соответствии с долгосрочными параметрами регулирования;
- утверждать инвестиционные программы концессионера;
- осуществить выплату компенсации при прекращении в случае досрочного расторжения КС и недостаточности средств для такой выплаты у концедента.

##### При этом, субъект РФ – Нижегородская область несет следующие риски:

- риск изменения тарифного регулирования в период действия КС, в т.ч. риск изменения ДПР;
- риски, связанные с возмещением недополученных доходов концессионера;
- риск отсутствия средств у концедента на выплату компенсации при прекращении.



## ЭКСПЕРТНЫЙ КОММЕНТАРИЙ

ФИО: Зубарев Константин Викторович

Организация: ОАО «Нижегородский водоканал»

Должность: Начальник финансово-инвестиционного отдела

*Данный проект реализуется в ходе мероприятий, предусмотренных Программой Минспорта России по подготовке к проведению ЧМ-2018 по футболу (выполнена санация и модернизация Московского напорного и 1-го Автозаводского коллекторов, реконструкция Главной канализационной насосной станции Нижнего Новгорода). Финансирование осуществляется с привлечением средств коммерческих банков, в том числе ПАО Сбербанк. Результатом станет обеспечение высочайшего качества питьевой воды путем совершенствования технологического процесса на всех стадиях от забора и очистки воды до доставки конечному потребителю.*



## Разработка стандартного инвестиционного решения ПАО Сбербанк для создания и реконструкции объектов городской среды на основе концессионного законодательства

*ГОРОДСКАЯ СРЕДА — совокупность основополагающих условий, созданных человеком и природой в границах населенного пункта, которые оказывают влияние на уровень и качество жизнедеятельности человека. Городская среда обитания формирует отношение человека к городу и системе управления.*

*ГОРОДСКАЯ СРЕДА – относительно новое понятие для нашей жизни, означает создание комфортного места обитания, генерирующего эмоциональное восприятие города, вызывающего желание в нем жить, работать, заниматься творчеством, воспитывать детей.*

<p><b>СУБЪЕКТ РФ / МО:</b>          решение рассчитано на применение          в муниципальных образованиях</p>	<p>Разработка стандартного инвестиционного решения для создания          и реконструкции объектов городской среды на основе концессионного          законодательства</p>
<p><b>ОБЪЕКТ СОГЛАШЕНИЯ:</b>          здания, сооружения, нежилые          помещения</p> <p><b>ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ:</b>          создание, содержание,          эксплуатация</p> <p><b>ФОРМА:</b>          концессионное соглашение          (115-ФЗ)</p> <p><b>ПУБЛИЧНАЯ СТОРОНА:</b>          муниципальное образование,          в собственности которого          находятся/будут находиться          объекты городской среды</p>	<p><b>СРОКИ ПО СОГЛАШЕНИЮ:</b></p> <p><b>Строительство/реконструкция объектов городской среды – до 2 лет</b>          (в зависимости от масштаба проекта и сложности объектов)</p> <p><b>Эксплуатация объектов городской среды – не менее 5 лет</b>          (решение о сроках должно приниматься с учетом коммерческой структуры          проекта и задач, которые ставит перед собой публичная сторона.          Концессионные соглашения могут заключаться на срок до 49 лет)</p> <p><b>Срок финансирования – до 15 лет</b></p>

**ЧАСТНАЯ СТОРОНА:**

концессионерами по проектам могут выступать компании, имеющие опыт создания и эксплуатации объектов городской среды

**СРОК ПРОЕКТА (лет):** 5-49

**ОБЪЕМ КАПИТАЛЬНЫХ ЗАТРАТ (ТЫС. РУБ.):** 50 000-500 000

**МОДЕЛЬ ВОЗВРАТА ИНВЕСТИЦИЙ:**

плата концедента + коммерческая выручка с распределением сверхдохода между сторонами

**ТЕКУЩИЙ СТАТУС:**

разработка коробочного решения для внедрения механизмов создания объектов городской среды

**ФИНАНСИРОВАНИЕ:**

**CAPEX:** от 50 000 до 500 000 тыс. руб.

Соотношение собственного и заемного финансирования – 30%:70% от бюджета проекта<sup>1</sup>

**Срок финансирования** – до 15 лет

**Период доступности средств** – инвестиционная стадия проекта, но не более 24 месяцев

**ОСНОВНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ:**

Компенсация в соответствии с прямым соглашением, выплачиваемая при расторжении КС;

Залог прав требования по договорам по проекту (в том числе по КС, договорам подряда и т.д.);

Залог 100% акций / долей концессионера (специально созданная проектная компания для реализации проекта);

Залог имущественных прав по договору аренды земельного участка;

Залог прав по договорам займа акционера/участника концессионера.

**КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕССИОНЕРА:**

1. Достижение финансового закрытия и осуществление инвестиций в строительство / реконструкцию в объеме, сроки и на условиях, предусмотренных КС;
2. Проектирование объектов, получение необходимых согласований и экспертиз;
3. Получение необходимых разрешений для строительства / реконструкции;
4. Подготовка территории строительства, строительство / реконструкция объектов городской среды в сроки, указанные в соглашении;
5. Осуществление эксплуатации (оказания платных услуг) с использованием объектов городской среды;
6. Содержание объектов в надлежащем техническом состоянии, включая проведение текущих ремонтов, в течение срока действия КС;
7. Передача объектов концеденту по истечении срока действия (при расторжении) КС.

**КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕДЕНТА:**

1. Обеспечение концессионера правами на необходимые земельные участки в объеме, достаточном для строительства / реконструкции эксплуатации объектов городской среды;
2. Согласование проектной документации, разработанной концессионером;
3. Предоставление концессионеру прав владения и пользования объектами до даты прекращения КС;
4. Осуществление регулярных выплат концессионеру в целях компенсации его затрат на строительство и эксплуатацию объекта (плата концедента);
5. Приемка объекта у концессионера по истечении срока действия (при расторжении) КС;
6. Выплата компенсации при досрочном прекращении КС.

<sup>1</sup> Стандартный диапазон, предлагаемый ПАО Сбербанк

# ИСТОЧНИКИ

## ПЛАТЕЖНЫЙ МЕХАНИЗМ ПО СОГЛАШЕНИЮ:



# НАПРАВЛЕНИЯ

### СПРАВОЧНО:

На примере реализации концессионного проекта – создание Центрального парка культуры и отдыха» в г. Волгограде – в качестве дохода от оказания коммерческих услуг могут рассматриваться:

установка аттракционов;

формирование территорий спортивных объектов;

осуществление временных выставок;

строительство парковочных площадок;

оборудование зоны общественного питания.



## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РИСКОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ:

Проектирование		Строительство		Эксплуатация	
<b>КОНЦЕССИОНЕР</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>риски проектирования, получения заключения строительной и ценовой госэкспертизы</li> </ul>	<b>КОНЦЕДЕНТ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>риски в отношении передачи прав на земельные участки и объекты соглашения</li> </ul>	<b>КОНЦЕССИОНЕР</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>риски получения разрешений на выполнение строительных работ; риски привлечения финансирования; риски нарушения сроков строительства;</li> <li>риски гибели и повреждения объектов</li> </ul>	<b>КОНЦЕДЕНТ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>риски подключения к сетям инженерно-технического обеспечения</li> </ul>	<b>КОНЦЕССИОНЕР</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>получение необходимых для эксплуатации разрешений; риски эксплуатации объектов соглашения; риски гибели и повреждения объектов</li> </ul>	<b>КОНЦЕДЕНТ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>риск спроса</li> </ul>

## ПЕРЕЧЕНЬ ОСОБЫХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ И ПОСЛЕДСТВИЯ ИХ НАСТУПЛЕНИЯ:

ЭТАП	ОСОБОЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВО:	ПОСЛЕДСТВИЕ ОО:
1	Выявление в отношении ЗУ, на которых создается объект, обстоятельств, препятствующих осуществлению деятельности по КС, непреодолимое отсутствие доступа концессионера и привлеченных им лиц на ЗУ, обнаружение ЗУ геотехнических обстоятельств, объективно и непреодолимо препятствующих созданию объекта КС	Увеличение сроков действия соглашения, на срок, соразмерный сроку задержки и/или сроку действия последствий ОО, ЛИБО расторжение КС
2	Нарушение концедентом сроков заключения договоров аренды ЗУ	Увеличение сроков действия соглашения, соразмерный сроку задержки и/или сроку действия последствий ОО, ЛИБО выплата неустойки, ЛИБО расторжение КС в случае нарушения в более чем установленный КС срок
3	Отсутствие разрешительной документации на строительство и ввод в эксплуатацию объекта соглашения при выполнении концессионером действий и требований для получения разрешений	Увеличение сроков действия соглашения на срок, соразмерный сроку задержки и/или сроку действия последствий ОО, ЛИБО расторжение КС



## ЭКСПЕРТНЫЙ КОММЕНТАРИЙ

**ФИО:** Демченко Оксана Николаевна

**Организация:** Департамент городской среды  
Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации

**Должность:** Директор департамента

*Развитие городской среды и создание комфортных условий для жизни – одна из приоритетных задач для нашей страны. В прошлом году впервые в Российской Федерации комплексно занялись благоустройством городов – было обустроено 2790 общественных пространств – парков и скверов, 20 183 двора. Благодаря совместной работе команде проекта – Минстроя России, региональных властей, волонтеров, бизнеса и горожан – удалось не только полностью выполнить план, но и сделать больше, чем было запланировано, за счет достигнутой экономии (справочно – 103%).*

*Участие в проекте приняли 1653 муниципалитета во всех 85 субъектах страны с общей численностью проживающих граждан свыше 85,9 млн человек, что составляет больше половины населения России.*

*«В ежегодном послании Федеральному собранию президент Российской Федерации Владимир Владимирович Путин еще раз подчеркнул значимость этой задачи, причем сейчас мы должны выйти на новый уровень развития наших городов и сел. Комплексная модернизация коммунальной инфраструктуры, внедрение новых технологий, создание комфортных общественных пространств и обеспечение качественными и доступными коммунальными услугами, – отметил министр строительства и ЖКХ Российской Федерации Михаил Мень. – Как и в прошлом году, решения должны приниматься на основании мнения самих жителей городов – как мегаполисов, так малых городов и исторических поселений».*

*При этом многие муниципалитеты для благоустройства привлекали не только бюджетные средства, но и частных инвесторов. Безусловно, для создания большого количества качественных дворов и парков необходимо участие бизнеса в проектах по благоустройству.*

*За счет привлечения частных инвестиций в благоустройство городских пространств муниципалитеты могут получать благоустроенные территории, а инвестор – окупаемость вложенных средств за счет создания гостеприимной среды, инфраструктуры общественных пространств – парков, набережных, пешеходных улиц, в то время как сам объект остается в публичной собственности.*

*Как подчеркнул замглавы ведомства Андрей Чибис, сегодня мы видим рост интереса инвесторов к проектам городской среды, поэтому очень важно по аналогии с проектами в ЖКХ разработать понятную и прозрачную методологию для привлечения концессионеров на управление такими проектами. «Развитие государственно-частного партнерства в сфере благоустройства позволит значительно расширить программу, дать новый импульс развитию бизнеса и, что самое главное, повысить качество городской среды на территории всей страны», – заключил он.*



## ЭКСПЕРТНЫЙ КОММЕНТАРИЙ

**ФИО:** Авдеева Арина Игоревна

**Организация:** АНО «Национальный Центр ГЧП»

**Должность:** Эксперт

*Стандартизация инвестрешений по развитию городской среды – своевременный шаг и, как видится, новый этап в модернизации территорий городов и поселений. Предложенный подход должен иметь большую популярность, поскольку реализация точечных проектов, как правило, не позволяет создать тот ожидаемый населением и необходимый для комфортного проживания уровень развитости городской среды.*

*Разумеется, речь не идет о стандартизации подходов к формированию объектов городской среды, создании некоего набора типовых объектов. Стандартизация касается только вопросов структурирования концессионных проектов, формирования их типовых условий, учета нюансов реализации проектов в отношении объектов городской среды, обобщения уже имеющихся лучших практик. Важно сохранить возможность учета особенностей каждого конкретного города, при развитии инфраструктуры которого будет применяться типовое решение, его самобытности, историко-культурных черт. Ключевая цель – за счет применения унифицированных подходов в концессиях по развитию городской среды повысить удобство использования инфраструктуры города населением.*

*Уже описанные условия стандартного решения, в том числе распределение рисков проекта и перечень особых обстоятельств, учитывают особенности реализации проектов в отношении различных объектов городской среды, которые потенциально могут быть включены в концессионные проекты.*

**DIGEST**