



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР

ГЧП в коммунальной инфраструктуре и благоустройстве

Источник данных:



РОСИНФРА
ПЛАТФОРМА ПОДДЕРЖКИ
ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ПРОЕКТОВ

Подготовлено:



НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО
ПАРТНЕРСТВА



УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!

Вопросы жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства касаются каждого человека и напрямую влияют на качество жизни. Состояние коммунально-энергетической инфраструктуры в стране сложно назвать удовлетворительным: коэффициент износа в ряде субъектов достигает 50-60 процентов. Плохое состояние коммунальных сетей и недостаточный уход за ними, непрозрачное и необоснованное повышение цен на услуги ЖКХ, сложности в реализации мусорной реформы и необходимость эффективного использования средств бюджета нацпроектов – вот лишь несколько вопросов, стоящих на повестке в ближайшие годы. Отдельной проблемой, по данным Минстроя России, выступает нехватка информации о реальном положении дел на рынке и о состоянии сетей и объектов коммунальной инфраструктуры.

Для решения указанных проблем помимо активных действий государства необходимы еще и колоссальные финансовые ресурсы.

Механизмы государственно-частного партнерства давно и активно используются для привлечения инвестиций в развитие коммунально-энергетической инфраструктуры и благоустройство городов. Особенно ГЧП прижилось там, где есть экономически обоснованный тариф и высокая собираемость платежей. Но и в относительно небольших муниципалитетах ГЧП-проекты постепенно находят свою нишу. Согласно данным Минстроя России, активное применение механизмов ГЧП в ряде регионов позволило снизить аварийность в коммунально-энергетической сфере на 47% и уменьшить потери в сетях на 18%.

В данном обзоре мы расскажем о ситуации на рынке ГЧП в коммунально-энергетической сфере и благоустройстве: сколько проектов реализуется в различных отраслях и какой объем инвестиций они привлекают, какие формы ГЧП наиболее распространены и какие федеральные округа наиболее активны на рынке ГЧП. Мы детально разобрали наиболее интересные кейсы и типовые модели реализации проектов в ключевых отраслях. Все это вы сможете использовать для реализации своих инвестиционных проектов.

Для восполнения нехватки данных, в этом году мы запустили цифровую платформу поддержки инфраструктурных проектов «РОСИНФРА», где в онлайн режиме доступна информация о состоянии рынка ГЧП по отраслям с фильтрами по объему инвестиций, формам реализации и другим параметрам. На платформе вы также найдете интересующие вас реализуемые и готовящиеся к реализации проекты и ознакомитесь с их ключевыми характеристиками, финансовой и правовой структурой. Ждем вас по адресу: rosinfra.ru



СОДЕРЖАНИЕ

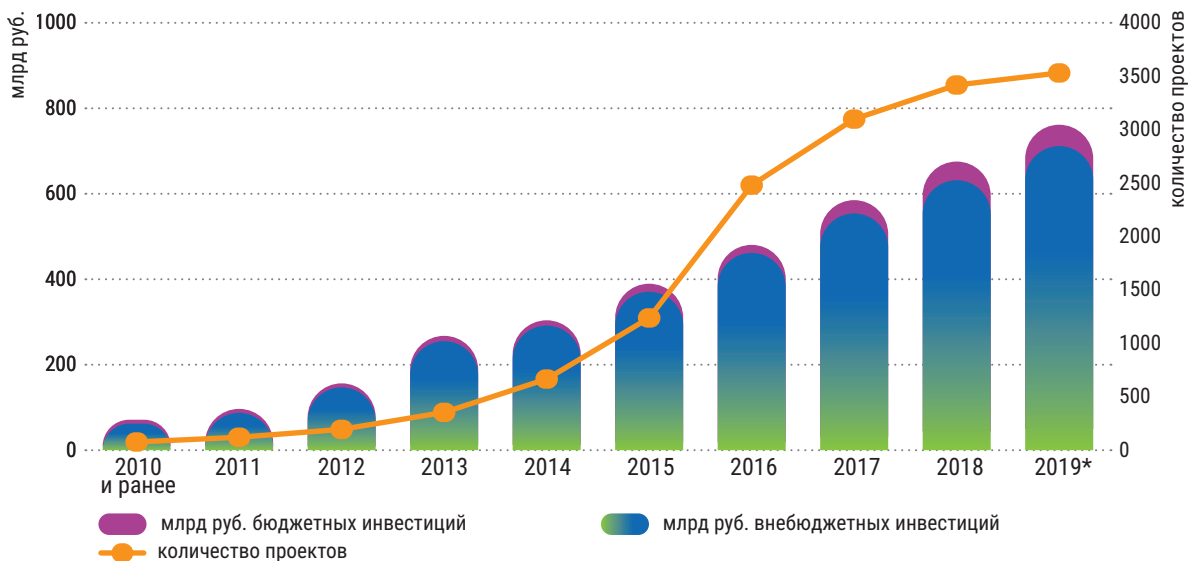
Рынок проектов ГЧП в сфере коммунально-энергетической
инфраструктуры и благоустройства городов. 2

Типовые решения, особенности и практика применения механизмов
ГЧП для развития коммунально-энергетической инфраструктуры
и благоустройства городов 9

РЫНОК ПРОЕКТОВ ГЧП В СФЕРЕ КОММУНАЛЬНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И БЛАГОУСТРОЙСТВА ГОРОДОВ

В сфере коммунально-энергетической инфраструктуры и благоустройства реализуется **2769** проектов с общим объемом привлекаемых инвестиций в **721,6** млрд руб., из которых **670** млрд руб. составляют средства частных инвесторов. С учетом завершенных проектов¹ история рынка насчитывает свыше **3,5** тыс. проектов с совокупным общим объемом инвестиций более **750** млрд руб., включая **700** млрд руб. внебюджетных. При этом на перспективу до 2024 года на рынок окажут влияние приоритетные направления, сформулированные в рамках таких национальных проектов как «Экология», «Жилье и городская среда», а также «Цифровая экономика». В рамках указанных национальных проектов на развитие инфраструктуры может быть выделено до **2** трлн руб.²

Количество проектов, прошедших стадию коммерческого закрытия в соответствующем году, объем бюджетных и внебюджетных инвестиций в этих проектах по годам – накопленным итогом



* За январь-ноябрь

Источник: расчеты Национального Центра ГЧП на основе данных Платформы «РОСИНФРА»

По количеству реализуемых проектов рынок ГЧП в сфере коммунально-энергетической инфраструктуры и благоустройства формируют такие отрасли как теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение. На них приходится почти **2,5** тысячи из **2,8** тысяч реализуемых проектов. Объем внебюджетных инвестиций в этих отраслях составляет **420** млрд руб.

¹ Под завершенными проектами понимаются более не реализующиеся проекты в связи с истечением срока действия соглашения либо с связи с досрочным расторжением соглашения.

² Согласно экспертным оценкам Национального Центра ГЧП.



По объему привлекаемых внебюджетных инвестиций портрет рынка формируют как указанные отрасли, так и проекты в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО) и в сфере электроснабжения. На эти четыре отрасли в совокупности приходится более **660** млрд руб. внебюджетных инвестиций из **670** млрд руб. в целом по рынку.

Реализуемые в сфере благоустройства проекты связаны с благоустройством общественных территорий, обеспечением улично-дорожного освещения и строительством снегоплавильных станций.

Отрасль реализации	Количество реализуемых проектов	млрд руб. общих инвестиций	млрд руб. внебюджетных инвестиций
Водоснабжение и водоотведение	990	268,9	243,3
Обращение с ТКО	91	195,7	187,5
Теплоснабжение*	1476	193,3	178,6
Электроснабжение**	173	59,9	56,9
Благоустройство	32	3,4	3,3
Газоснабжение	6	0,2	0,2
IT-системы в коммунально-энергетической сфере	1 проект – Единая информационно-аналитическая система ЖКХ Московской области	0,2	0,2

* Включая **8** комплексных проектов в водо- и теплоснабжении с общим объемом инвестиций в **26** млн руб., включая **19** млн руб. внебюджетных.

** Включает проекты, реализующиеся в форме энергосервисных контрактов, а также проекты в иных договорных формах, направленные на обеспечение энергосбережения и энергоэффективности в отрасли электроснабжения.

Источник: расчеты Национального Центра ГЧП на основе данных Платформы «РОСИНФРА»

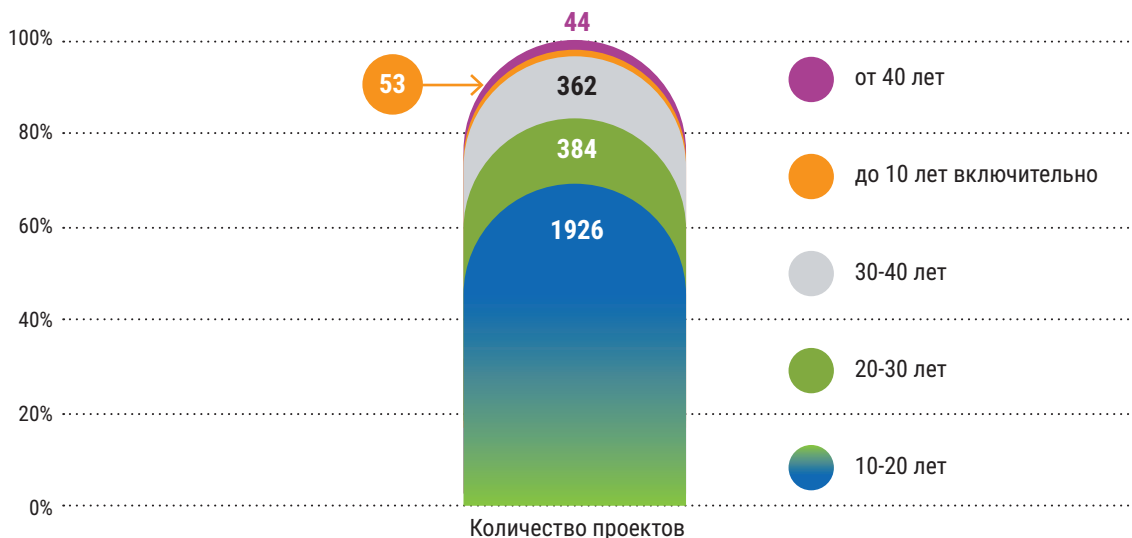
Средний срок реализации проектов составляет **11,5** лет, при этом срок реализации половины проектов составляет **10** лет и менее.

Объем внебюджетных инвестиций у **1969** проектов не превышает **10** млн руб. Однако есть и **19** проектов — «тяжеловесов» с объемом внебюджетных инвестиций от **10** млрд руб.

При этом в число ключевых игроков рынка входят такие частные операторы как: «Концессии водоснабжения», «Росводоканал», «Российские коммунальные системы», УК «Лидер» — в водоснабжении и водоотведении; «Т Плюс», «Квадра», «СУЭНКО» — в теплоснабжении; «Хартия», «Управление отходами», «ЭкоЛайн» — в сфере обращения с ТКО³.

³ Перечень юридических лиц приведен исключительно в информационных целях, не является исчерпывающим и не отражает объективную картину по рынку.

Распределение проектов по срокам реализации



Источник: расчеты Национального Центра ГЧП на основе данных Платформы «РОСИНФРА»

Всплеск числа новых проектов в сфере коммунально-энергетической инфраструктуры и благоустройства наблюдался в 2015–2017 годах, после того как вступили в силу положения Федерального закона от 07.05.2013 № 103-ФЗ⁴, обязывающие публичные правовые образования передавать объекты тепло-, водоснабжения и водоотведения по концессионным соглашениям.

Принятые изменения установили ограничения на заключение договоров аренды⁵ в отношении данных объектов. В частности, если разница между сроком ввода объекта в эксплуатацию и опубликованием извещения о проведении конкурса составляет более 5 лет, передача объектов возможна только по концессионным соглашениям⁶. До 1 января 2015 года был установлен переходный период, когда допускалась передача объектов по договорам аренды на срок до 3-х лет.

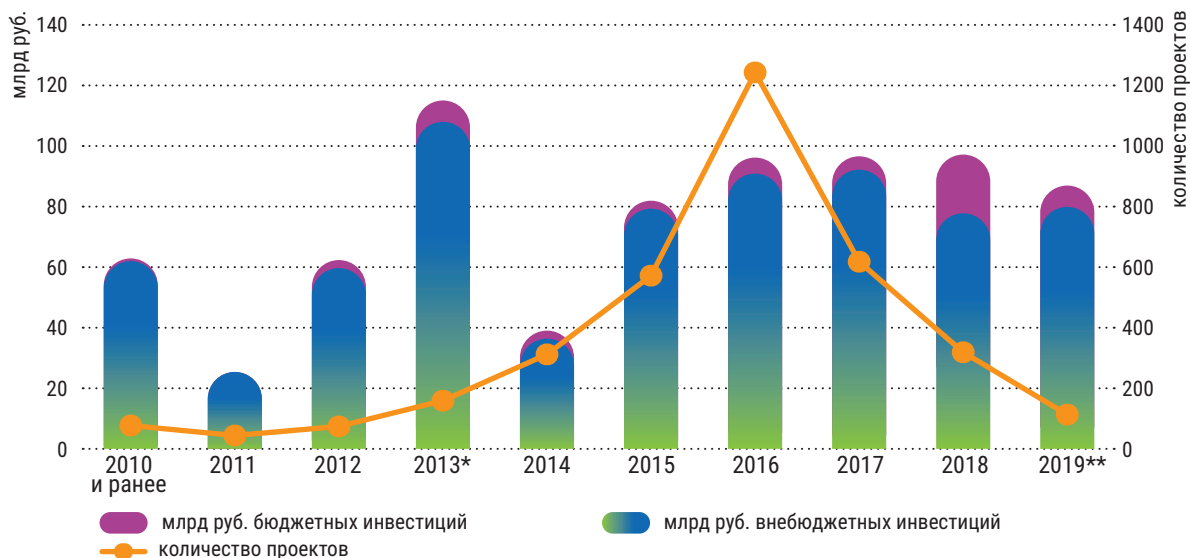
Реформа спровоцировала массовую трансформацию уже заключенных договоров аренды с инвестиционными обязательствами в концессионные соглашения, а также расторжение/признание недействительными таких договоров аренды и последующее заключение концессионных соглашений. К настоящему времени процесс трансформации сохраняется, но ежегодное количество прошедших трансформацию проектов далеко от значений 2015–2017 годов, в связи с чем рынок вернулся к темпам роста, которые наблюдались до 2015 года.

⁴ Федеральный закон от 07.05.2013 № 103-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

⁵ А также договоров, предусматривающих передачу частным организациям прав владения и/или пользования объектами тепло-, водоснабжения, водоотведения, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

⁶ Ч. 3 ст. 41.1 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», ч. 3 ст. 28.1 Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении».

Количество проектов, прошедших стадию коммерческого закрытия в соответствующем году, объем бюджетных и внебюджетных инвестиций в этих проектах по годам



* Благодаря четырем контрактам жизненного цикла в Москве на вывоз твердых коммунальных отходов, каждый объемом от 10 млрд руб. внебюджетных инвестиций

** За январь-ноябрь

Источник: расчеты Национального Центра ГЧП на основе данных Платформы «РОСИНФРА»

Почти **2,5** тысячи проектов сегодня реализуются в форме концессионных соглашений (по 115-ФЗ). Договоры аренды в отношении объектов тепло-, водоснабжения, водоотведения продолжают заключаться в случаях, прямо предусмотренных законодательством, в том числе, если дата ввода объекта в эксплуатацию составляет менее 5 лет, а также при наличии согласия антимонопольного органа в предоставлении преференции.

До сих пор имеет место обширная практика по оспариванию в судебном порядке фактов непередачи объектов коммунально-энергетической инфраструктуры в концессию. В 2019 году арбитражные суды рассмотрели более **200** таких дел⁷.

Отдельный сегмент рынка составляют энергосервисные контракты с признаками ГЧП, направленные на повышение энергоэффективности за счет внедрения энергосберегающих технологий. Проекты в форме энергосервисных контрактов реализуются в двух отраслях коммунально-энергетической сферы: в электро- и теплоснабжении. Рынок насчитывает около **200** таких проектов, однако объем внебюджетных инвестиций в них немногим более **3** млрд руб.

⁷ В период с 1 января по 18 ноября.

Форма реализации	Количество реализуемых проектов	млрд руб. общих инвестиций	млрд руб. внебюджетных инвестиций
Концессионное соглашение (115-ФЗ)	2448	472	420,8
Контракт жизненного цикла	13	144,1	144,1
Инвестиционный договор (соглашение)	12	42,8	42,8
Договор аренды с инвестиционными обязательствами	80	27,8	27,5
Специальный инвестиционный контракт – СПИК (488-ФЗ)	1 проект – Строительство энергоблока на 420 МВт Верхнетагильской ГРЭС	22,1	22,1
Проекты в иных формах, соответствующие признакам ГЧП	23	9,3	9,3
Энергосервисный контракт с признаками ГЧП	192	3,4	3,3

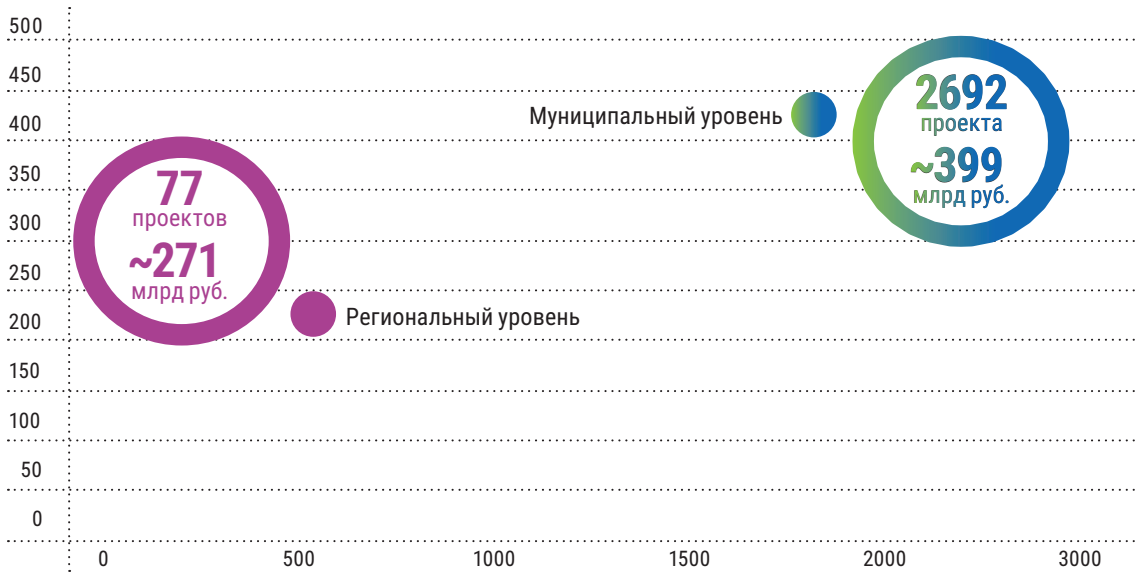
Источник: расчеты Национального Центра ГЧП на основе данных Платформы «РОСИНФРА»

С точки зрения способа инициирования, более 2 тыс. реализуемых проектов запущены в рамках публичной инициативы. Остальные проекты были запущены либо в рамках частной инициативы, либо путем трансформации договора аренды. В том числе, указанную трансформацию претерпели такие крупные проекты как: «Централизованные системы холодного водоснабжения и водоотведения Тюмени» (26 млрд руб. общих инвестиций, полностью внебюджетные средства), «Системы водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод Перми» (15 млрд руб. общих инвестиций, включая 11,5 млрд руб. внебюджетных), а также «Системы теплоснабжения и централизованного горячего водоснабжения Владимира» (8,7 млрд руб. общих инвестиций, полностью внебюджетные средства).

В разрезе уровней реализации на муниципальный уровень приходится практически весь рынок по количеству реализуемых проектов, но лишь две трети по объему привлекаемых инвестиций. В среднем один региональный проект по объему привлекаемых внебюджетных инвестиций в 20 раз крупнее муниципального. Если в муниципалитетах проекты реализуются преимущественно в тепло-, водоснабжении и водоотведении, то половина региональных проектов — это обращение с ТКО и обеспечение электроснабжения, то есть отрасли, требующие большего объема капиталовложений.



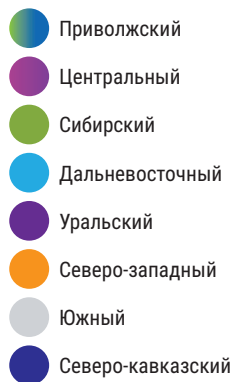
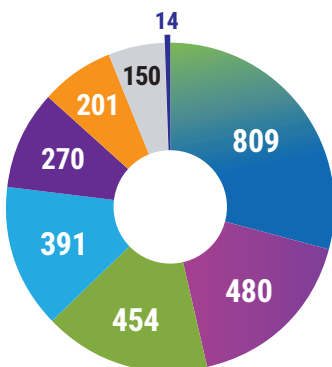
Объем внебюджетных инвестиций в реализуемых проектах



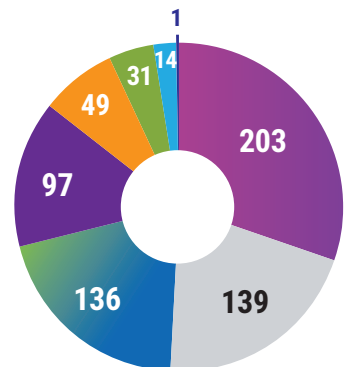
Источник: расчеты Национального Центра ГЧП на основе данных Платформы «РОСИНФРА»

Если рассматривать географию реализуемых проектов, то **по количеству** лидируют Приволжский, Центральный, Сибирский и Дальневосточный федеральные округа. **По объему** привлекаемых инвестиций крупнейшие рынки ГЧП-проектов у Центрального, Южного, Приволжского и Уральского федеральных округов.

Количество реализуемых проектов по федеральным округам



Объем внебюджетных инвестиций в реализуемых проектах по федеральным округам, млрд руб.



Источник: расчеты Национального Центра ГЧП на основе данных Платформы «РОСИНФРА»

На разных стадиях подготовки⁸ находятся более **700** проектов. Потенциальный общий объем привлекаемых ими инвестиций превышает **370** млрд руб., включая более **320** млрд руб. — внебюджетных инвестиций.

Проекты
ГЧП
на разных
этапах
подготовки



ВСЕГО
ИНВЕСТИЦИЙ:
370 млрд руб.
ВНЕБЮДЖЕТНЫХ:
320 млрд руб.

Источник: расчеты Национального Центра ГЧП на основе данных Платформы «РОСИНФРА»

⁸ Проекты, находящиеся на этапе инициирования, структурирования и конкурсных процедур.



ТИПОВЫЕ РЕШЕНИЯ, ОСОБЕННОСТИ И ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ МЕХАНИЗМОВ ГЧП ДЛЯ РАЗВИТИЯ КОММУНАЛЬНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И БЛАГОУСТРОЙСТВА ГОРОДОВ

В данном разделе, посвященном практической стороне реализации концессионных соглашений в коммунально-энергетической сфере в России, рассмотрены наиболее интересные кейсы с точки зрения содержания условий соглашения. Структура кейсов в сфере коммунально-энергетической инфраструктуры и благоустройстве городской среды включает в себя анализ отдельных технико-экономических параметров объектов соглашений, моделей возврата внебюджетных инвестиций, а также финансовых и условных обязательств публично-правовых образований в реализуемых проектах. Помимо этого, в фокусе внимания оказались разделы, посвященные отдельным обязательствам концессионера и концедента, распределению рисков между сторонами на различных этапах жизненного цикла проекта, а также наиболее примечательным особым обстоятельствам и возможным последствиям их наступления. Последнее создает условия для формирования понимания об эффективности использования механизма особых обстоятельств, создаваемых им возможностях в части устранения (смягчения) негативных последствий наступления какого-либо события, а также фиксации и распределения рисков проекта.

Типовое решение в теплоснабжении, водоснабжении и водоотведении

В России на разных этапах реализации находится около 2,5 тыс. проектов в отраслях тепло-, водоснабжения и водоотведения. Абсолютное большинство проектов, более 90 %, реализуется в форме концессионных соглашений.

Наиболее распространенным механизмом возврата инвестиций является прямой сбор платы с потребителей. В данном случае — это тарифы, по которым оказывается услуга для населения. Сбором средств занимается частный партнер. Но государство оказывает содействие в этом процессе.

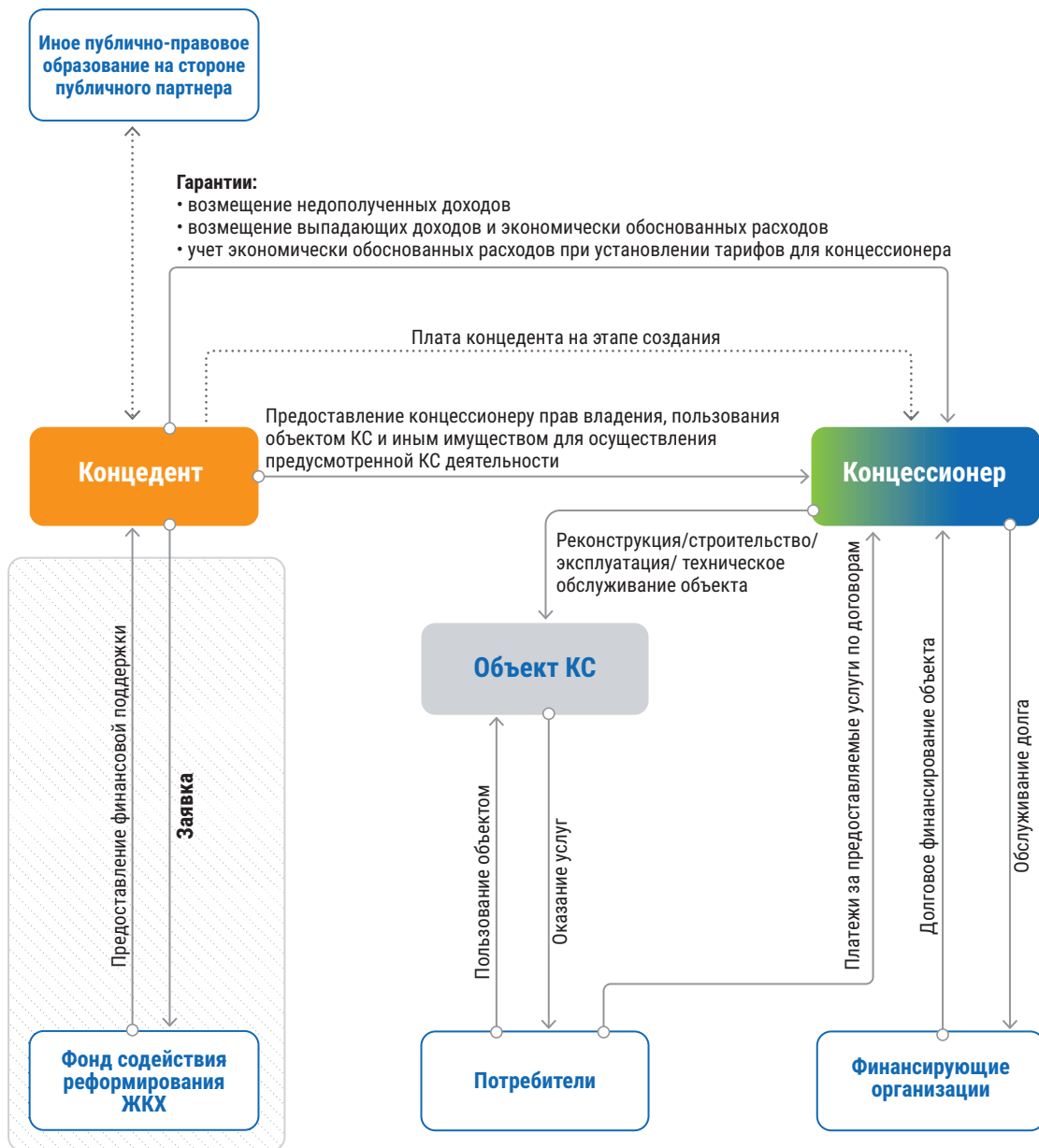
Большинство проектов в этих отраслях на инвестиционной стадии реализуются полностью за счет средств частного инвестора. Однако в связи с высокими рисками в целях возврата средств инвестора предусмотрены гарантии публичной стороны.

При реализации проектов по крупным городским централизованным системам характерно использование платы за доступность. В том числе, на эти цели могут быть направлены средства федерального бюджета через механизм межбюджетных трансфертов.

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ:

- задание, определенное в решении о заключении КС, на основе схем тепло-, водоснабжения;
- мероприятия по созданию / реконструкции, определяемые в конкурсном предложении;
- предельный размер расходов на создание / реконструкцию объекта;
- плановые значения показателей, включая показатели надежности качества и энергоэффективности объектов и иные показатели, предусмотренные конкурсной документацией.

Организационная схема реализации типовой модели*



* В этой типовой модели мы отдельно добавили как элемент — выделение средств Фонда содействия реформированию ЖКХ.

Источник: разработано экспертами Национального Центра ГЧП на основе данных Платформы «РОСИНФРА»



Деятельность Фонда содействия реформированию ЖКХ

Отдельным механизмом следует назвать предоставление софинансирования в проекты со стороны Фонда содействия реформированию ЖКХ. Фонд в статусе государственной корпорации работает в России с 2007 года. Его основной функцией является предоставление финансовой поддержки на реализацию региональных адресных программ по капремонту многоквартирных домов и по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. При этом Фонд также финансирует модернизацию систем коммунальной инфраструктуры.

По состоянию на ноябрь 2019 года, Фондом одобрены 17 заявок от 10 субъектов (Республика Башкортостан, Белгородская область, Воронежская область, Калужская область, Курская область, Ленинградская область, Новосибирская область, Псковская область, Тамбовская область и Приморский край) на предоставление финансовой поддержки на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры¹ в объеме **2,3 млрд руб.**

Основные принципы предоставления поддержки средств Фонда на основании постановления Правительства Российской Федерации №1451

Цели предоставления финансовой поддержки	Подготовка/реализация проекта (оплата части расходов по созданию, реконструкции, модернизации объектов)
Лимиты предоставления поддержки	Общий лимит для субъектов России, предоставление поддержки в порядке очередности поступления заявок (не более 60% стоимости проекта модернизации, но не более 300 млн руб. для одного проекта модернизации)
Принцип финансирования	Проектное финансирование: оценка каждого конкретного проекта
Особенности реализации и подготовки проектов модернизации	Реализация: срок реализации проекта – не более 3 лет со дня принятия правлением Фонда решения о предоставлении финансовой поддержки. Через год после ввода в эксплуатацию должны быть достигнуты целевые показатели Подготовка: обязательство через 2 года после получения средств на подготовку начать реализацию проекта или заключить концессионное соглашение
Казначейское сопровождение	Да
Контроль за реализацией проектов	Контроль Фонда на всех этапах реализации проекта, в том числе выездной мониторинг, контроль за достижением целевых показателей
Показатель эффективности предоставления финансовой поддержки	Привлечение не менее 20% частных инвестиций в каждый проект (в случае предоставления финансовой поддержки на реализацию проекта)

¹ См.: <https://fondgkh.ru/work-result/rezultaty-raboty/operativnaya-informatsiya-o-fonde/>

Проект модернизации должен соответствовать следующим требованиям²:

- » целью проекта является создание, реконструкция, модернизация объектов коммунальной инфраструктуры, находящихся в госсобственности субъекта России или в муниципальной собственности;
- » реализация проекта приведет к достижению целевых показателей, установленных методическими указаниями по оценке проектов модернизации, которые утверждены Фондом по согласованию с Министерством строительства и ЖКХ России (далее – методические указания);
- » проект соответствует критериям финансово-экономической, бюджетной и технической эффективности, установленным методическими указаниями;
- » проект модернизации реализуется на территории одного или нескольких населенных пунктов, численность населения в каждом из которых, согласно данным последней Всероссийской переписи населения, не превышает 250 тыс. человек. В случае отсутствия данных переписи используются данные уполномоченных территориальных органов федерального органа исполнительной власти³;
- » стоимость всех мероприятий по модернизации объектов коммунальной инфраструктуры, предусмотренных проектом модернизации, должна быть не менее 10 млн. рублей;
- » срок создания, реконструкции, модернизации объекта коммунальной инфраструктуры в рамках проекта модернизации должен составлять не более 3 лет со дня принятия решением Фонда решения о предоставлении финансовой поддержки, предназначенной для реализации проекта модернизации и для субсидирования процентной ставки;
- » реализация проекта модернизации возможна только при предоставлении финансовой поддержки за счет средств Фонда. Критерии оценки соответствия данному условию устанавливаются в методических указаниях. Данное условие не применяется к случаям предоставления финансовой поддержки, предназначенной для субсидирования процентной ставки.

² Согласно постановлению Правительства Российской Федерации № 1451

³ Данное условие не применяется к проектам модернизации в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами



КЕЙС 1. Концессионное соглашение в отношении объектов теплоснабжения и горячего водоснабжения на территории городского округа ЗАТО город Фокино Приморского края

<p>Субъект РФ: Приморский край</p> <p>Район, населенный пункт, город реализации проекта: г.о. ЗАТО город Фокино</p> <p>Текущий статус: Предынвестиционный</p> <p>Объект соглашения: система теплоснабжения г. о. ЗАТО г. Фокино</p> <p>Предмет соглашения: Проектирование, реконструкция, строительство, эксплуатация, техническое обслуживание</p> <p>Форма: Концессионное соглашение (115-ФЗ)</p> <p>Публичная сторона: Приморский край, от имени которого выступает Администрация Приморского края</p> <p>Частная сторона: ООО «Интеллектуальные коммунальные системы Фокино»</p> <p>Дата подписания КС: 11.09.2019</p> <p>Срок проекта (лет) 25</p>	КОНЦЕССИОННОЕ СОГЛАШЕНИЕ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТОВ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ И ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЗАТО ГОРОД ФОКИНО ПРИМОРСКОГО КРАЯ	
	ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА КС¹	
	Объект	Требования к объекту
	Объекты теплоснабжения и горячего водоснабжения, подлежащие созданию	<ul style="list-style-type: none"> » Две автоматизированные блочно-модульные газовые котельные взамен мазутной мощностью 52 МВт и 18 МВт (г. Фокино, п. Дунай) » газопровод протяженностью 1000 м (г. Фокино) » 131 автоматизированный ИТП² для обеспечения надежности и энергетической эффективности объектов теплоснабжения
	Объекты теплоснабжения и горячего водоснабжения, передаваемые концессионеру и подлежащие реконструкции	<ul style="list-style-type: none"> » тепловые сети общей протяженностью 9,3 км (в однострубно исполнении) в г. Фокино » тепловые сети в общей протяженностью 5,0 км (в однострубно исполнении) в п. Дунай.
	Цели КС: <ul style="list-style-type: none"> » повышение показателей надежности, качества и энергетической эффективности потребителей в границах МО «городской округ ЗАТО город Фокино»; » снижение затрат, связанных с выработкой и транспортировкой тепловой энергии; » повышение эффективности производства тепловой энергии и поставки ее потребителям. 	
	Финансирование: общий CAPEX: 2 292 970 тыс. руб. без учета НДС ³ , в том числе: CAPEX (частные инвестиции): 1 972 970 тыс. руб. ⁴ CAPEX (бюджетные инвестиции) в форме платы концедента: 300 000 тыс. руб. в период 2019–2022 гг. ⁵ Предусмотрено участие Фонда содействия реформированию ЖКХ в объеме 300 млн руб. ⁶	

¹ Конкретный перечень работ по созданию объектов КС будет определен в проектной документации.

² Сокр.: Индивидуальный тепловой пункт.

³ Всего в ценах соответствующих лет, без НДС.

⁴ Согласно проекту КС указаны расходы на реализацию мероприятий в прогнозных ценах соответствующих лет, без НДС (Приложение № 4 «Задание и основные мероприятия по созданию и реконструкции объекта КС»).

⁵ Указывается предельный размер расходов концедента на софинансирование создания и реконструкции объекта КС, предусмотренный проектом КС (Приложение № 8.1)

⁶ Правлением Фонда ЖКХ принято решение о предоставлении финансовой поддержки на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры в сфере теплоснабжения по заявке, поступившей от Приморского края <https://fondgkh.ru/news/pravleniem-fondazhkhk-prinyato-reshenie-o-predostavlenii-finansovoy-podderzhki-na-modernizatsiyu-sistem-kommunalnoy-infrastruktury-v-sfere-teplosnabzheniya-po-zayavke-postupivshey-ot-primorskogo-kрая/>. По состоянию на 09.2019, Фонд ЖКХ авансировал на проект 30 млн рублей.

Модель возврата инвестиций:

Прямой сбор платы с потребителей за пользование объектом (услуги) / Плата концедента⁷

Концессионная плата: не предусмотрена.

Обеспечение обязательств концессионера: непередаваемая безотзывная банковская гарантия на первый год срока действия КС (до даты заключения КС), на каждый год в течение срока действия КС.

Гарантии публичной стороны в проекте:

- » возмещение недополученных доходов
- » возмещение выпадающих доходов и экономически обоснованных расходов концессионера
- » учет экономически обоснованных расходов при установлении тарифов для концессионера.

КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

Обязательства концессионера	Обязательства концедента
<ul style="list-style-type: none"> » заключить договоры аренды земельных участков в порядке и сроки, предусмотренные КС; » осуществить создание и реконструкцию объекта КС в соответствии с установленными КС заданием и основными мероприятиями; » обеспечить финансирование создания и реконструкции за счет собственных и привлеченных средств (в том числе средств, предоставляемых финансирующей организацией и средств, полученных в составе платы концедента); » обеспечить осуществление инженерных изысканий и осуществить проектирование, получить заключение государственной экспертизы в отношении проектной документации; » осуществить подготовку территории; » получить все разрешения, необходимые для создания и реконструкции, ввода в эксплуатацию объекта КС; ввести в эксплуатацию объект КС; » эксплуатация объекта КС и иного имущества в целях, предусмотренных КС; » предоставить концеденту обеспечение исполнения обязательств по КС; » обеспечить возможность осуществления контроля за исполнением КС со стороны концедента. 	<ul style="list-style-type: none"> » предоставить концессионеру на праве аренды и (или) субаренды ЗУ в течение 60 рабочих дней с даты заключения КС; » осуществлять софинансирование расходов концессионера на создание и реконструкцию и (или) эксплуатацию объекта КС; » в случаях и порядке, предусмотренных КС, осуществлять выплату компенсации при прекращении КС; » возмещать недополученные доходы, выпадающие доходы и экономически обоснованные расходы концессионера, подлежащие возмещению за счет средств бюджета Приморского края в соответствии с законодательством, а также обеспечить учет экономически обоснованных расходов при установлении тарифов для концессионера; » способствовать погашению задолженности потребителей по оплате услуг теплоснабжения и горячего водоснабжения, оказываемых концессионером; » устанавливать тарифы в соответствии с долгосрочными параметрами регулирования с применением метода индексации установленных тарифов; » заключить прямое соглашение, если концессионер намеревается заключить прямое соглашение с финансирующей организацией; » утверждать инвестиционные программы концессионера в соответствии с заданием и основными мероприятиями, плановыми значениями показателей деятельности концессионера, предельным уровнем расходов на создание и (или) реконструкцию объекта соглашения, а также осуществление мероприятий в отношении иного имущества.

⁷ Выделяемые концедентом средства на софинансирование расходов концессионера на создание и реконструкцию объекта соглашения.



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КЛЮЧЕВЫХ РИСКОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

	Концессионер	Концедент
Предынвестиционный этап	<ul style="list-style-type: none"> » внесение изменений в проектную документацию в случае выявления неточностей, несоответствий и ошибок; » согласование проектной документации с концедентом, получение заключения экспертизы. 	<ul style="list-style-type: none"> » риск нарушения сроков передачи концессионеру проектной документации; » риск нарушения срока заключения любого из договоров аренды ЗУ (невозможность продления срока действия любого из договоров аренды ЗУ); » риск нарушения сроков передачи имущества в составе объекта КС и иного имущества, а также передачи концессионеру необходимых для исполнения КС документов в отношении такого объекта.
Инвестиционный этап	<ul style="list-style-type: none"> » риск нарушения сроков исполнения обязательств по созданию и реконструкции; » риск качества выполненных работ по созданию и реконструкции объекта КС, их соответствия требованиям законодательства и КС; » риск несоответствия созданных и реконструированных объектов недвижимости в составе объекта КС проектной документации, условиям КС и законодательству; » риски, возникшие в результате проведения временных работ. 	<ul style="list-style-type: none"> » риск незакрепления в правовом акте Приморского края о бюджете расходов статей, связанных с исполнением денежных обязательств концедента, предусмотренных КС в установленные сроки; » нарушение сроков выплаты концедентом денежных обязательств концедента, превышающее 30 календарных дней.
Эксплуатационный этап	<ul style="list-style-type: none"> » риск неполучения разрешения на ввод в эксплуатацию в соответствии с требованиями КС и законодательства; » риск неосуществления действий, необходимых для государственной регистрации права собственности концедента и права владения и пользования концессионера в отношении соответствующего объекта недвижимого имущества, входящего в состав объекта КС. 	<ul style="list-style-type: none"> » риск несоответствия установленным КС показателям неисправности передаваемого концессионеру имущества, входящего в состав объекта КС и иного имущества, необходимым для осуществления концессионером эксплуатации; » риск возмещения убытков, возникших в результате привлечения концессионера к ответственности за осуществление эксплуатации без какого-либо документа, который должен был быть передан концедентом в предусмотренные КС сроки.
Общие риски	<ul style="list-style-type: none"> » риск случайной гибели или случайного повреждения объекта соглашения и иного имущества в течение всего срока действия КС; » риск обнаружения недостатка после начала эксплуатации созданного или реконструированного объекта недвижимости в составе объекта КС; » риск возмещения убытков концеденту, связанных с предъявлением третьими лицами концеденту требований, связанных с проектом или обстоятельствами по проекту, которые имели место до даты заключения КС; » риск возмещения убытков концедента, возникших в результате недостоверности заверений концессионера об обстоятельствах при заключении и исполнении КС. 	<ul style="list-style-type: none"> » риск возмещения убытков концессионеру, связанных с предъявлением третьими лицами концессионеру требований, связанных с проектом или обстоятельствами по проекту, которые имели место до даты заключения КС; » риск компенсационной выплаты концессионеру в случае досрочного расторжения КС; » риск возмещения убытков концессионера, возникших в результате недостоверности заверений концедента об обстоятельствах при заключении и исполнении КС; » риск изменения в законодательстве, которое приводит к увеличению совокупной налоговой нагрузки на концессионера или ухудшению его положения таким образом, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении КС, в том числе устанавливают режим запретов и ограничений в отношении концессионера, ухудшающих его положение по сравнению с режимом, действовавшим в соответствии с законодательством на дату заключения КС; » риск возникновения дополнительных расходов концессионера и (или) сокращения выручки концессионера в результате наступления особого обстоятельства.

ОСОБЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОТНОСЯЩИЕСЯ К КОНЦЕДЕНТУ

- » нарушение сроков передачи концессионеру проектной документации более чем на 30 календарных дней;
- » нарушение срока заключения любого из договоров аренды ЗУ / невозможность продления срока действия любого из договоров аренды ЗУ;
- » нарушение сроков передачи концессионеру объекта КС и (или) иного имущества, необходимой документации более чем на 30 календарных дней;
- » утрата права собственности на любое имущество, входящее в состав объекта КС и (или) иного имущества;
- » незакрепление в правовом акте Приморского края положений о бюджете расходных статей, связанных с исполнением денежных обязательств концедента, в срок до 31 декабря года, в который такое денежное обязательство концедента возникло;
- » неоднократный отказ в согласовании / утверждении инвестпрограммы концессионера по основаниям, не предусмотренным законодательством, или нарушение предусмотренного законодательством срока согласования / утверждения более чем на 30 календарных дней;
- » неисполнение обязанности по передаче концессионеру бесхозного имущества, выявленного в течение срока действия КС, если концессионер осуществил необходимые действия для гос. регистрации права собственности концедента на такое имущество в целях его дальнейшей передачи во владение и пользование концессионера;
- » препятствование концессионеру в пользовании ЗУ;
- » неутверждение ТЗ на разработку инвестпрограммы / утверждение ТЗ, не соответствующего заданию и основным мероприятиям КС, плановым значениям показателей деятельности концессионера, предельному уровню расходов на создание и реконструкцию объекта КС, а также осуществление мероприятий в отношении иного имущества;
- » принятие гос. органом решения о признании КС недействительным и (или) решения о противоречии законодательству положений КС в части каких-либо прав и (или) обязанностей концедента;
- » установление органом регулирования тарифов в соответствии с долгосрочными параметрами регулирования деятельности концессионера, отличных от долгосрочных параметров регулирования, установленных КС;
- » корректировка и установление органом регулирования необходимой валовой выручки для целей расчета тарифов ниже уровня валовой выручки концессионера;
- » сокращение уровня собираемости платежей потребителей – организаций, подведомственных концеденту, ниже уровня собираемости платежей среди всех потребителей за соответствующий период.

Возможные последствия наступления особых обстоятельств (в том числе иных особых обстоятельств, указанных в соглашении)

- » концессионер освобождается от ответственности за неисполнение/просрочку исполнения своих обязательств по КС (в той степени, в которой такое неисполнение/просрочка вызваны особым обстоятельством);
- » возмещение концессионеру понесенных дополнительных расходов и компенсация сокращения выручки, вызванных наступлением особых обстоятельств;
- » внесение концедентом изменений в КС по требованию концессионера, если в результате наступления особого обстоятельства невозможно выполнение мероприятий по созданию / реконструкции объекта КС.

Права и обязанности сторон по КС в случаях наступления особого обстоятельства

- » внесение изменений в КС по согласованию сторон;
- » компенсация концедентом концессионеру дополнительных расходов и убытков, связанных с сокращением валовой выручки;
- » право сторон на досрочное расторжение КС.



КЕЙС 2. Концессионное соглашение в отношении централизованных систем коммунальной инфраструктуры – централизованных систем холодного водоснабжения, водоотведения, принадлежащих на праве собственности м.о. город-курорт Геленджик

<p>Субъект РФ: Краснодарский край</p> <p>Район, населенный пункт, город реализации проекта: м.о. город-курорт Геленджик</p> <p>Текущий статус: предынвестиционный</p> <p>Объект соглашения: централизованные системы холодного водоснабжения и водоотведения, отдельные объекты таких систем</p> <p>Предмет соглашения: проектирование, реконструкция, эксплуатация, техническое обслуживание</p> <p>Форма: Концессионное соглашение (115-ФЗ)</p> <p>Публичная сторона: м.о. город-курорт Геленджик (городская администрация)</p> <p>Частная сторона: ООО «Концессии водоснабжения – Геленджик»</p> <p>Дата подписания КС: 19.12.2018</p> <p>Срок проекта (лет) 30</p> <p>Общий объем капитальных затрат (тыс. руб.): 12 519 480 тыс. руб.</p> <p>Модель возврата инвестиций: Прямой сбор платы с потребителей / Плата концедента</p>	<p>КС В ОТНОШЕНИИ ЦЕНТРАЛИЗОВАННЫХ СИСТЕМ ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ, ВОДООТВЕДЕНИЯ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ М.О. ГОРОД-КУРОРТ ГЕЛЕНДЖИК</p>		
	<p>ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА КС, ПОДЛЕЖАЩЕГО СОЗДАНИЮ (ПОЭТАПНО)</p>		
	<p>Объекты имущества в составе объекта КС, подлежащие реконструкции</p>	<p>Система водоснабжения</p>	
		<p>Технические параметры</p>	<p>Значения</p>
		<p>Количество подаваемой в сеть системы водоснабжения воды (среднегодовое значение), тыс. м3/сутки</p>	<p>34</p>
		<p>Общее количество обслуживаемых скважин, шт. в т. ч. г. Геленджик</p>	<p>52</p>
		<p>Протяженность обслуживаемых водопроводных сетей составляет, км</p>	<p>461</p>
	<p>Объекты имущества в составе объекта КС, подлежащие созданию</p>	<p>Обслуживаемые водоразборные колонки</p>	<p>10</p>
		<p>Обслуживаемые пожарные гидранты, шт.</p>	<p>267</p>
		<p>Комплекс централизованных систем водоотведения</p>	
<p>Технические параметры</p>		<p>Значения</p>	
<p>Количество канализационных насосных станций, шт.</p>		<p>22</p>	
<p>Протяженность обслуживаемых канализационных сетей, км.</p>	<p>163</p>		
<p>Суммарное количество очистных сооружений, шт.</p>	<p>6</p>		
<p>Установленная мощность очистных сооружений, тыс.м3/сутки</p>	<p>70,6</p>		
<p>Фактическая производственная мощность очистных сооружений (средняя за год относительно суммарного расхода), тыс.м3/сутки</p>	<p>51,2</p>		
<p>Очистные сооружения канализации производительностью 50 тыс.м³/сутки и глубоководного выпуска по ул. Солнцедарской, б/н в г. Геленджик: этапы № 1,2,3.</p>			

CAPEX (частные инвестиции): 5 408 954 тыс. руб.

CAPEX (бюджетные инвестиции): плата концедента 6 992 017 тыс. руб. с НДС⁸ (направляется на финансовое обеспечение затрат концессионера в связи с выполнением работ по созданию объектов капитального строительства).

Финансирование:

Год действия КС	Плата концедента, в ценах первого года действия КС, тыс. руб. (с учетом НДС)			
	всего, в т.ч.:	за счет средств федерального бюджета ⁹	за счет средств краевого бюджета	за счет средств местного бюджета
2018	2 770 084	2 000 000	631 579	138 505
2019	750 600	-	713 060	37 540
2020	1 366 070	-	1 297 766	68 304
2021	2 105 263	-	2 000 000	105 263
Итого:	6 992 017	2 000 000	4 642 405	349 612

Концессионная плата: 0 руб.

Обеспечение обязательств концессионера: безотзывная банковская гарантия (обеспечиваются обязательства по созданию / реконструкции; по целевому расходованию платы концедента).

Гарантии: возмещение недополученных доходов, выпадающих доходов¹⁰ и экономически обоснованных расходов.

Участие субъекта РФ как третьей стороны КС:

- » предоставление бюджету м.о. город-курорт Геленджик иных межбюджетных трансфертов на реализацию мероприятий по развитию коммунальной инфраструктуры в целях финансового обеспечения капитальных затрат концессионера;
- » компенсация концессионеру выпадающих доходов.

⁸ Плата концедента выплачивается ежегодно, при условии получения концедентом иных межбюджетных трансфертов от субъекта РФ, в течение первых 4 лет действия КС, не позднее последнего рабочего дня календарного года, за который выплачивается плата концедента, начиная с первого года срока действия КС.

⁹ Предоставление из федерального бюджета в 2018 году бюджету Краснодарского края иного межбюджетного трансферта, имеющего целевое назначение на реализацию мероприятий по развитию коммунальной инфраструктуры в городе Геленджике путем заключения КС в рамках основного мероприятия «Содействие развитию коммунальной и инженерной инфраструктуры государственной собственности субъектов Российской Федерации (муниципальной собственности)» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

¹⁰ Расчет и выплата концессионеру выпадающих доходов осуществляется субъектом РФ на основании и в порядке, предусмотренном соответствующим НПА субъекта РФ.



КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

Обязательства концессионера	Обязательства концедента
1. На стадии проектирования выполнить необходимые инженерные изыскания и подготовку проектной документации, обеспечить получение положительных заключений государственной экспертизы, а также получить положительное заключение о достоверности определения сметной стоимости строительства / реконструкции объекта КС.	1. Оказывать содействие концессионеру, в том числе при согласовании документов, необходимых для проектирования, строительства объектов имущества в составе объекта КС, в частности, в получении и продлении разрешений.
2. Обязательства по подготовке территории: освобождение территории строительства от зданий и строений, подлежащих сносу, и лесонасаждений; подведение к объекту строительства временных инженерных сетей и коммуникаций, переустройство сетей и коммуникаций и др.	2. Предоставить концессионеру всю имеющуюся у концедента техническую документацию, которая может быть использована для выполнения инженерных изысканий и подготовки проектной документации.
3. Выполнить строительство и реконструкцию объектов имущества в составе объекта КС.	3. Передать концессионеру проектную документацию по объекту: строительство очистных сооружений канализационного производства мощностью 50 тыс.м3/сутки и глубоководного выпуска по ул. Солнцедарская, б/н в г. Геленджик.
4. Выполнить ввод объектов имущества в составе объекта КС в эксплуатацию (в том числе обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию) и осуществить государственную регистрацию права собственности концедента и прав владения и пользования концессионера на вновь созданные объекты имущества в составе объекта КС.	4. Предоставить концессионеру ЗУ, на которых располагается объект КС и иное имущество / необходимое для осуществления концессионером деятельности по КС в соответствии с перечнем ЗУ, согласованным концедентом и концессионером.
5. Поддерживать объект КС и иное имущество в исправном состоянии, осуществлять холодное водоснабжение и водоотведение, оказывать услуги по подключению (технологическому присоединению) объектов капитального строительства к объекту КС и иному имуществу.	5. Обязательства по подготовке территории: содействие в рамках своих полномочий по подготовке подъездов к ЗУ, на которых предполагается создание и реконструкция объектов капитального строительства в составе объекта КС, а также в получении технических условий на присоединение/увеличение ранее присоединенной мощности/нагрузки по теплу, горячей воде и электроэнергии в объемах, необходимых для эксплуатации объекта КС.
6. Достичь предусмотренные заданием цели и плановые значения показателей деятельности концессионера.	6. Обеспечить концессионеру необходимые условия для выполнения работ по строительству и реконструкции, вводу в эксплуатацию объектов имущества в составе объекта КС.
7. Принять на себя права и обязанности предприятия, обладавшего правами владения и пользования объектом КС и иным имуществом, по договорам о подключении объектов застройщиков к принадлежавшим предприятию сетям инженерно-технического обеспечения.	7. Осуществить государственную регистрацию прав концессионера в отношении договоров аренды ЗУ.
8. В пределах технических возможностей объекта КС заключать договоры холодного водоснабжения и водоотведения с любыми новыми потребителями, которые обратятся к концессионеру с заявкой.	8. В случае необходимости обеспечить актуализацию схем водоснабжения и водоотведения в отношении централизованных систем холодного водоснабжения и водоотведения в составе объекта КС.
9. Предоставлять потребителям льготы, в том числе льготы по оплате товаров, работ и услуг, в случаях, порядке и сроки, предусмотренные законодательством РФ и иными НПА.	9. Утвердить инвестиционную программу концессионера.
10. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры поставки энергетических ресурсов и оплачивать их.	10. Оказывать содействие концессионеру при взыскании задолженности по договорам водоснабжения и водоотведения, заключенным концессионером при осуществлении деятельности с использованием объекта КС / иного имущества, а также в случаях выявления факта подключения к ним абонентов, которые не имеют соответствующего договора с концессионером.

Обязательства концессионера	Обязательства концедента
<p>11. Заключить в соответствии с трудовым законодательством РФ трудовые договоры, предусматривающие трудоустройство всех сотрудников предприятия.</p>	<p>11. Утвердить с использованием метода индексации концессионеру тариф, полностью обеспечивающий его финансовые потребности при исполнении КС, исходя из непревышения объема инвестиций, сроков, а также с применением долгосрочных параметров регулирования деятельности концессионера.</p>
	<p>12. Создание благоприятной общественной среды в отношении деятельности концессионера и объекта КС.</p>

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КЛЮЧЕВЫХ РИСКОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

Концессионер	Концедент
<ul style="list-style-type: none"> » риск несогласования проектной документации с концедентом, неполучения положительного заключения экспертизы; » риски, связанные с допущенными при создании / реконструкции объектов имущества в составе объекта КС нарушениями требований, установленных КС, требований технических регламентов, проектной документации и пр.; » риски, связанные с нецелевым и неэффективным использованием бюджетных средств, направленных на финансирование расходов по созданию объектов капитального строительства; » риск некачественного выполнения работ в отношении выполненных работ с даты ввода объекта в эксплуатацию; » риск, связанный с неполучением разрешения на ввод в эксплуатацию объекта КС в соответствии с требованиями КС и законодательством; » риск случайной гибели или случайного повреждения объекта соглашения и иного имущества в течение всего срока действия КС; 	<ul style="list-style-type: none"> » риск неурегулирования возникающих споров в отношении прав на ЗУ, чтобы концессионеру было обеспечено право владения и пользования ЗУ (иное основание использования / доступа); » риск неутверждения тарифов на услуги концессионера, исходя из объемов инвестиций, сроков их осуществления; » риск неутверждения инвестпрограммы концессионера, соответствующей заданию концедента; » риск нарушения сроков и порядка предоставления или обеспечения использования концессионером ЗУ; » риск невозмещения недополученных доходов и экономически обоснованных расходов концессионера; » риск нарушения сроков и порядка передачи концессионеру объектов имущества в составе объекта КС и иного имущества более чем на 3 месяца; » риск непригодности ЗУ для создания объекта КС и (или) осуществления эксплуатационной деятельности концессионером;
<ul style="list-style-type: none"> » риск досрочного прекращения КС; » риски, связанные с действиями третьих лиц; » риск неисполнения / ненадлежащего исполнения обязательств по КС; » риск недостижения плановых показателей деятельности концессионера / невыполнения предусмотренных мероприятий по КС; » риск нецелевого использования (эксплуатации) объекта КС и иного имущества; » риск несоответствия передаваемого концеденту объекта КС состоянию, соответствующему требованиям правил эксплуатации и технического обслуживания, с учетом нормального износа и периода эксплуатации, и требованиям законодательства, пригодности для осуществления деятельности с использованием объекта КС, и не обременения правами третьих лиц. 	<ul style="list-style-type: none"> » риск несоответствия передаваемого концессионеру ЗУ законодательству, а также недостоверности информации в отношении права собственности и его ограничений, любых обременений ЗУ; » риск несения концессионером убытков в результате нарушения порядка и сроков предоставления платы концедента (риск разделен с субъектом РФ); » риск недостижения окупаемости инвестиций концессионера и неполучения концессионером необходимой валовой выручки в объеме не менее объема, изначально определенного КС¹¹ » риск неисполнения / ненадлежащего исполнения обязательств по КС; » риск досрочного прекращения КС.



ОСОБЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Особые обстоятельства	Возможные последствия наступления особых обстоятельств (в том числе иных особых обстоятельств, указанных в соглашении)
<ul style="list-style-type: none">» нарушение концедентом своих обязательств по предоставлению прав на ЗУ;» принятие каких-либо актов на федеральном, региональном или местном уровнях в отношении ЗУ, предоставленных концессионеру, которые ограничивают (прекращают) его права /доступ в отношении таких ЗУ;» утрата концедентом права собственности на любое имущество, входящее в состав объекта КС и иного имущества / выявление в ходе действия КС обстоятельств, свидетельствующих об отсутствии у концедента права собственности на переданные концессионеру объекты имущества;» невозмещение концессионеру в полном объеме недополученных доходов и (или) выпадающих доходов, экономически обоснованных расходов в сроки и порядке, предусмотренные законодательством;» изменение тарифов и (или) необходимой валовой выручки, рассчитанных на основании долгосрочных параметров регулирования деятельности концессионера, в связи с ухудшением экономической конъюнктуры, если возникшие в этой связи экономически обоснованные расходы и (или) недополученные доходы концессионера не были возмещены ему в течение 1 года с момента их возникновения;» невыплата / задержка в выплате платы концедента на срок более 2 месяцев, если иное не определено соглашением;» установление концедентом арендной платы (если применимо) в ЗУ в размере выше, чем предусмотрено в КС;» недостижение согласия между концедентом и концессионером по условиям принятия мер, направленных на обеспечение окупаемости инвестиций концессионера и объем валовой выручки в случае если изменений законодательства приводят к ухудшению положения концессионера;» установление концессионеру валовой выручки в размере меньше размера, указанного в КС, в соответствующих ценах в каком-либо году действия КС;» невыдача по истечении 30 дней с даты завершения работ по созданию объектов имущества в составе объекта КС разрешения на ввод в эксплуатацию такого объекта при условии, что невыдача такого разрешения не является следствием действий (бездействия) концессионера и (или) выявленных недостатков объекта КС и (или) иного неисполнения, ненадлежащего исполнения концессионером требований КС или законодательства РФ;» невнесение в течение 1 календарного года со дня заключения КС в устав предприятия изменений, предусматривающих исключение видов деятельности в сфере водоснабжения и водоотведения на территории Геленджика из устава предприятия в соответствии с законодательством, а также, при необходимости, неосуществление его ликвидации в порядке, предусмотренном действующим законодательством;» установление концессионеру валовой выручки в размере меньше размера, указанного в КС, в соответствующих ценах в каком-либо году действия КС.	<p>При наступлении особых обстоятельств концессионер вправе требовать:</p> <ul style="list-style-type: none">» досрочного расторжения КС по решению суда. *При этом также предусмотрено право концессионера на возмещение расходов в случаях:<ul style="list-style-type: none">• невнесения изменений в КС в предусмотренных КС случаях;• сохранения действия особого обстоятельства в течение более 30 календарных дней;• возникновения у концессионера дополнительных расходов и (или) сокращения выручки (т.е. вызванных наступлением особых обстоятельств убытков и (или) имущественных потерь, которые концессионер уже понес или с неизбежностью понесет в будущем) в результате действия особого обстоятельства.» внесения соответствующих необходимых изменений в КС, включая его существенные условия;» выплаты компенсации последствий наступления особых обстоятельств. <p>При наступлении особого обстоятельства, связанного с вступлением в силу правовых актов, в связи с которыми стороны КС оказываются неспособными выполнить принятые на себя обязательства концедент вправе требовать:</p> <ul style="list-style-type: none">» досрочного расторжения КС по решению суда;» внесения соответствующих необходимых изменений в КС, включая существенные условия.

ТИПОВОЕ РЕШЕНИЕ В СФЕРЕ ОБРАЩЕНИЯ С ТВЕРДЫМИ КОММУНАЛЬНЫМИ ОТХОДАМИ

В России реализуется 91 проект в сфере обращения с ТКО, большинство из них (83%) — в форме концессионных соглашений. Как правило, концессионер за свой счет создает объекты инфраструктуры — инженерные сооружения по обращению с отходами. При этом распространена практика, когда концессионер выплачивает концессионную плату, хотя и достаточно низкую, чтобы избежать давления на тариф. Инвестиции концессионер возвращает за счет тарифа или дохода от коммерческой деятельности. Концедент обязуется возмещать недополученные доходы концессионера и экономически обоснованные расходы, а также гарантировать возмещение затрат при досрочном расторжении.

Сфера ТКО в России находится в стадии реформирования, поэтому при реализации инвестиционных проектов необходимо учитывать ряд факторов. К примеру, участники рынка отмечают, что структура проекта является оптимальной, когда концессионер и региональный оператор контролируются одними и теми же акционерами.

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ

- » обязательства концессионера по созданию и (или) реконструкции, а также эксплуатации объекта КС
- » срок действия концессионного соглашения
- » технико-экономические показатели объекта КС
- » срок передачи концессионеру объекта концессионного соглашения
- » порядок предоставления концессионеру земельных участков,
- » способы обеспечения исполнения концессионером обязательств по концессионному соглашению, размеры предоставляемого обеспечения и срок, на который оно предоставляется
- » размер концессионной платы, форму или формы, порядок и сроки ее внесения
- » порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного расторжения концессионного соглашения,
- » обязательства концедента и (или) концессионера по подготовке территории, необходимой для создания и (или) реконструкции объекта КС и (или) для осуществления деятельности, предусмотренной КС
- » объем валовой выручки, получаемой концессионером в рамках реализации концессионного соглашения
- » иные предусмотренные федеральными законами существенные условия.

Организационная схема реализации типовой модели



Источник: разработано экспертами Национального Центра ГЧП на основе данных Платформы «РОСИНФРА»



КЕЙС 3. Концессионное соглашение в отношении создания и эксплуатации системы коммунальной инфраструктуры – мусороперерабатывающего завода и полигона отходов производства и потребления в Пензенской области

<p>Субъект РФ: Пензенская область</p> <p>Район, населенный пункт, город реализации проекта: в радиусе 30 км. от г. Пенза</p> <p>Текущий статус: предынвестиционный</p> <p>Объект соглашения: система коммунальной инфраструктуры – мусороперерабатывающий комплекс и полигон отходов (обработка и захоронение ТКО) мощностью 350 000 т/год</p> <p>Предмет соглашения: проектирование, реконструкция, эксплуатация, техническое обслуживание</p> <p>Форма: Концессионное соглашение (115-ФЗ)</p> <p>Публичная сторона: Пензенская область, Управление ЖКХ и гражданской защиты населения Пензенской области</p> <p>Частная сторона: ООО «Маг Груп Пенза»</p> <p>Дата подписания КС: 06.11.2018</p> <p>Срок проекта (лет) 35</p> <p>Общий объем капитальных затрат (тыс. руб.): 1 350 000 тыс. руб.</p> <p>Модель возврата инвестиций: Прямой сбор платы с потребителей за пользование объектом (услуги)¹²</p>	<p>КОНЦЕССИОННОЕ СОГЛАШЕНИЕ В ОТНОШЕНИИ СОЗДАНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИИ СИСТЕМЫ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ – МУСОРОПЕРЕРАБАТЫВАЮЩЕГО ЗАВОДА И ПОЛИГОНА ОТХОДОВ ПРОИЗВОДСТВА И ПОТРЕБЛЕНИЯ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ</p>
<p>ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА КС¹³</p>	
<p>В состав объекта КС входят мусороперерабатывающий комплекс и полигон для размещения отходов¹⁴:</p> <ul style="list-style-type: none"> » площадь под строительство объекта КС – не менее 80 Га. » площадь мусороперерабатывающего завода и прочих производственных помещений – 4 – 6 тыс. кв.м. » класс опасности отходов, размещаемых на полигоне – IV-V класс (захоронение). <p><i>Передаваемый (переданный) основной ЗУ должен быть обеспечен подъездными путями, двухполосной подъездной дорогой с пропускной способностью не менее 500 авт./сутки.</i></p>	
<p style="text-align: center;">Показатели объекта Требования к значениям</p>	
<p>Мощность объекта (количество ежегодно принимаемых отходов при максимальной загрузке)</p>	<p style="text-align: center;">Не менее 350 000 т/год</p>
<p>Прогнозный входной поток ТКО, ежегодно направляемых на автоматизированную сортировочную линию при максимальной загрузке</p>	<p style="text-align: center;">210 000 т/год</p>
<p>Прогнозная доля крупногабаритного мусора, строительного мусора, смета с дорог и спила деревьев в общей массе поступающих отходов</p>	<p style="text-align: center;">40 %</p>
<p>Возможность отбора на сортировочной линии вторичного сырья, не подлежащих захоронению</p>	<p style="text-align: center;">30 %</p>
<p>Прогнозный объем отбора полезных фракций</p>	<p style="text-align: center;">63 000 т/год</p>
<p>Объем захораниваемых отходов при максимальной загрузке</p>	<p style="text-align: center;">287 000 т/год</p>
<p>Объем захораниваемых отходов при гарантированной загрузке</p>	<p style="text-align: center;">287 000 т/год</p>
<p>Численность сотрудников</p>	<p style="text-align: center;">90-180 человек</p>

¹² Источниками возврата расходов концессионера, а также обслуживания заемных средств, привлеченных на предусмотренные КС цели, включая проценты и возврат основного долга, являются доходы от осуществления деятельности с использованием (эксплуатацией) объекта КС. Учет в тарифах концессионера соответствующих расходов осуществляется в соответствии с законодательством РФ в сфере обращения с ТКО.

¹³ Окончательные значения ТЭП объекта КС определяются на основании проектной документации и могут отклоняться от значений (в том числе от минимальных и максимальных).

¹⁴ Концессионер вправе по своему усмотрению начать осуществление эксплуатационной деятельности после ввода части объекта КС в эксплуатацию.

КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

Обязательства концессионера	Обязательства концедента
1. Концессионер обязуется за свой счет (в том числе, при необходимости, с привлечением заемных средств) создать объект КС и осуществлять деятельность по обработке и захоронению ТКО по тарифам концессионера с использованием (эксплуатацией) объекта КС.	1. Обеспечить предоставление концессионеру в аренду основного ЗУ, права на ЗУ в порядке и сроки, определяемые в соответствии с КС, а также права владения и пользования объектом КС, а также иным имуществом.
2. Выполнить необходимые инженерные изыскания и подготовку проектной документации, обеспечить получение положительных заключений государственной экспертизы и государственной экологической экспертизы проектной документации.	2. Осуществить государственную регистрацию прав владения и пользования концессионера в отношении объекта КС, а также права собственности концедента (за счет собственных средств).
3. Привлечь (осуществить) инвестиции концессионера в создание объекта КС.	3. Нести расходы в части прекращения государственной регистрации прав концессионера в отношении ЗУ, а также в отношении объекта КС.
4. Подготовка территории, необходимой для создания объекта КС и (или) осуществления эксплуатационной деятельности.	4. Принимать меры, обеспечивающие получение концессионером валовой выручки от регулируемых видов деятельности.
5. Произвести индивидуальное испытание, а также пусконаладочные работы монтируемого оборудования и его комплексное опробование, включая аппаратно-программные комплексы.	5. Возместить недополученные доходы в связи со снижением объема ТКО, экономически обоснованных расходов, не связанных со снижением ТКО.
6. После завершения строительства объекта КС ввести объект в эксплуатацию (возможно поэтапно).	6. Обеспечить установление тарифов концессионера на первый год регулирования в течение 30 календарных дней со дня поступления в тарифный орган предложения об установлении тарифов и необходимых обосновывающих материалов в объеме, предусмотренном законодательством РФ в сфере регулирования тарифов в сфере обращения с ТКО.
7. Техническое обслуживание (содержание объекта без оказания услуг), а также текущий и капитальный ремонт.	7. Урегулирование возникающих споров в отношении прав на основной ЗУ, чтобы концессионеру было обеспечено право владения и пользования ЗУ или иными предоставленными концессионеру ЗУ (иное основание использования (доступа))
8. Достичь плановые значения показателей эффективности объектов, используемых для обработки и захоронения ТКО, при условии, что морфология ТКО, поступающих на объект будет соответствовать заданным параметрам.	8. Обеспечить взаимодействие концессионера с органами местного самоуправления муниципальных образований на территории Пензенской области, в случаях, необходимых для реализации КС.
9. Заключать договоры в отношении услуг концессионера со всеми обратившимися к нему с таким предложением лицами.	9. Обеспечить включение объекта КС и иного имущества (если будет передано концессионеру) в региональную программу в области обращения с отходами и территориальную схему обращения с отходами в течение всего срока действия КС таким образом, чтобы каждая сторона могла надлежащим образом исполнить КС.
10. До ввода в эксплуатацию включить полигон размещения (захоронения) отходов в государственный реестр объектов размещения отходов, получить лицензию на деятельность по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов I-IV классов опасности и разрешения, необходимые концессионеру для исполнения КС.	10. Оказывать концессионеру в пределах, предусмотренных законодательством, содействие при согласовании документов, необходимых для проектирования, строительства объектов имущества в составе объекта КС, в том числе содействовать в получении градостроительного плана основного ЗУ, в получении и (или) продлении разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию объектов имущества в составе объекта КС.



Обязательства концессионера	Обязательства концедента
	11. Обеспечить возможность подключения (технологического присоединения) объекта КС к электрическим сетям, к иным необходимым коммуникациям, сетям.
	12. Обеспечить возможность получения объектом КС электроэнергии мощностью не менее 1 МВт для потребителей 1 категории (при невозможности – для потребителей 2 категории).
	13. Обеспечить наличие двухполосной подъездной дороги к объекту КС с пропускной способностью не менее 500 автомобилей в сутки в срок не позднее даты начала создания объекта КС, поддержание ее в пригодном состоянии до окончания срока действия КС.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КЛЮЧЕВЫХ РИСКОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

Концессионер	Концедент
» риск несогласования проектной документации с концедентом, неполучения положительного заключения экспертизы;	» риск нарушения сроков внесения изменений в градостроительную документацию в отношении объекта КС (в случае необходимости);
» риск увеличения объема инвестиций на этапе проектирования и создания объекта КС;	» риск нарушения срока заключения договора аренды ЗУ, передачи имущества в составе объекта КС и иного имущества;
» риск нарушения сроков исполнения обязательств по созданию и реконструкции;	» риск досрочного прекращения КС;
» риск качества выполненных работ по созданию и реконструкции объекта КС, их соответствия требованиям законодательства и КС;	» риск урегулирования возникающих споров в отношении прав на ЗУ, чтобы концессионеру было обеспечено право владения и пользования ЗУ (иное основание использования (доступа));
» риск несоответствия созданных и реконструированных объектов недвижимости в составе объекта КС проектной документации, условиям КС и законодательству;	» риск непригодности ЗУ для создания объекта КС и (или) осуществления эксплуатационной деятельности концессионером;
» риск неполучения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта в соответствии с требованиями КС и законодательства;	» риск несоответствия передаваемого концессионеру ЗУ законодательству РФ, а также недостоверности информации в отношении права собственности и его ограничений, любых обременений ЗУ;
» риск случайной гибели или случайного повреждения объекта соглашения и иного имущества в течение всего срока действия КС;	» риск возмещения концессионеру недополученных доходов в связи со снижением ТКО / экономически обоснованных расходов / не в связи со снижением ТКО;
» риск досрочного прекращения КС;	» риск окупаемости инвестиций концессионера и получения необходимой валовой выручки в объеме не менее объема, изначально определенного КС ¹⁵ ;
» ответственность за действия третьих лиц как за свои собственные;	» риск неисполнения / ненадлежащего исполнения обязательств по КС.
» риск за качество объектов имущества в составе объекта КС в течение 5 лет с даты ввода эксплуатацию;	
» риск неисполнения / ненадлежащего исполнения обязательств по КС.	

¹⁵ В случае если принятые федеральные законы и (или) иные НПА РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления приводят к увеличению совокупной налоговой нагрузки на концессионера или ухудшению его положения таким образом, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении КС, в том числе устанавливаются режим запретов и ограничений в отношении концессионера, ухудшающих его положение по сравнению с режимом, действовавшим в соответствии с НПА РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления

ПЕРЕЧЕНЬ ОСОБЫХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ¹⁶

- » Необоснованный отказ или задержка в выдаче концессионеру технических условий подключения (технологического присоединения) объекта КС / иного имущества более чем на 30 календарных дней.
- » Необеспеченность наличия двухполосной подъездной дороги к объекту КС.
- » Невозмещение концессионеру недополученных доходов в связи со снижением ТКО / не в связи со снижением объема ТКО / экономически обоснованных расходов в полном размере в течение 3 месяцев с даты, когда они должны быть выплачены.
- » Изменение законодательно установленных условий возмещения недополученных доходов и экономически обоснованных расходов по сравнению с условиями, существовавшими на момент заключения КС; отсутствие / невозможность применения законодательства о возмещении концессионеру недополученных доходов и экономически обоснованных расходов.
- » Установление тарифов концессионера не в соответствии с условиями КС и применимым законодательством РФ;
- » Изменение тарифов концессионера и (или) необходимой валовой выручки в связи с ухудшением экономической конъюнктуры, если подлежащие уплате в этой связи недополученные доходы не в связи со снижением ТКО не были фактически возмещены концессионеру в течение 6 месяцев с даты, когда они должны быть выплачены.
- » Установление концессионеру необходимой валовой выручки в размере, ниже объема валовой выручки концессионера от регулируемых видов деятельности, определенного на соответствующий год.
- » Установление тарифов концессионера с применением нормативной прибыли и долгосрочных параметров регулирования деятельности концессионера, которые не соответствуют нормативной прибыли и долгосрочным параметрам, предусмотренным КС.
- » Внесение изменений в территориальную схему обращения с отходами, в том числе с ТКО, Пензенской области в связи с которыми сторона не способна будет выполнить обязательства по КС.
- » Непринятие концедентом мер по актуализации территориальной схемы обращения с отходами, в том числе с ТКО, Пензенской области в сроки, установленные законодательством РФ.
- » Неутверждение / утверждение уполномоченным органом инвестиционных / производственных программ концессионера в объеме, не соответствующем перечню мероприятий, по причинам, не зависящим от концессионера.
- » Отказ регионального оператора заключить с концессионером соглашение в отношении деятельности по обработке и (или) захоронению, осуществляемой концессионером.
- » Неисполнение (ненадлежащее исполнение) региональным оператором какого-либо обязательства по договору, заключенному между ним и концессионером, прекращение действия такого договора, а также приостановление или прекращение осуществления региональным оператором своей основной деятельности, если такие обстоятельства повлекли за собой неполучение концессионером выручки в полном объеме.
- » Изменение законодательства, устанавливающее обязанность концессионера по досрочному возврату заемных средств, привлеченных для финансирования исполнения каких-либо обязательств по КС.

¹⁶ При наступлении особого обстоятельства и их сохранении в течение 30 дней сторона КС вправе требовать внесения изменений в КС или досрочного расторжения КС.



ВОЗМОЖНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ НАСТУПЛЕНИЯ ОСОБЫХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ (В ТОМ ЧИСЛЕ ИНЫХ ОСОБЫХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ, УКАЗАННЫХ В СОГЛАШЕНИИ)

При наступлении особого обстоятельства и сохранении его действия в течение 30 календарных дней сторона КС, исполнение которой затронуло особое обстоятельство вправе требовать:

- » внесения соответствующих необходимых изменений в КС, включая его существенные условия (в том числе, в отношении сроков по КС).
- » досрочного расторжения КС в судебном порядке.

При этом в обоих случаях концессионер вправе требовать выплат дополнительных расходов, необходимых для надлежащего исполнения им обязательств по КС.

ТИПОВОЕ РЕШЕНИЕ В СФЕРЕ БЛАГОУСТРОЙСТВА

Сейчас в сфере благоустройства городов в России реализуется 32 проекта. Чаще всего проекты в благоустройстве, почти 70% от общего числа, реализуются в форме концессионных соглашений.

Как правило, в рамках концессионных соглашений планируется не только благоустройство территории, но и предусматривается комплекс мероприятий по созданию мест проведения досуга и отдыха, которые способны приносить доход от коммерческой деятельности. При этом концессионер зачастую несет все коммерческие риски, а значит непосредственно заинтересован в том, чтобы создать востребованный объект и предоставлять населению качественные услуги.

Наиболее распространенным механизмом возврата инвестиций является прямой сбор платы с потребителей за пользование объектом, а также иная коммерческая деятельность¹⁷.

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ

- » обязательства концессионера по созданию и (или) реконструкции, а также эксплуатации объекта КС
- » срок действия концессионного соглашения
- » технико-экономические показатели объекта КС
- » срок передачи концессионеру объекта концессионного соглашения
- » порядок предоставления концессионеру земельных участков, способы обеспечения исполнения концессионером обязательств по концессионному соглашению, размеры предоставляемого обеспечения и срок, на который оно предоставляется
- » размер концессионной платы, форму или формы, порядок и сроки ее внесения
- » порядок возмещения расходов сторон в случае досрочного расторжения концессионного соглашения,
- » обязательства концедента и (или) концессионера по подготовке территории, необходимой для создания и (или) реконструкции объекта КС и (или) для осуществления деятельности, предусмотренной КС
- » объем валовой выручки, получаемой концессионером в рамках реализации концессионного соглашения
- » иные предусмотренные федеральными законами существенные условия.

Организационная схема реализации типовой модели



Источник: разработано экспертами Национального Центра ГЧП на основе данных Платформы «РОСИНФРА»

¹⁷ Например, деятельность в области развития физической культуры и массового спорта, экскурсионная и выставочная деятельность, деятельность парков с аттракционами, зоопарков, иная деятельность по организации культурных мероприятий, отдыха, в том числе размещение модульных объектов общественного питания и нестационарных торговых объектов.



КЕЙС 4. Реконструкция объекта «Парк в 45 микрорайоне г. Сургута, 1-ая очередь строительства», расположенного по адресу: г. Сургут, коммунальный квартал № 45, в целях его использования для организации отдыха граждан и туризма

<p>Субъект РФ: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра</p> <p>Район, населенный пункт, город реализации проекта: г. Сургут</p> <p>Текущий статус: инвестиционный</p> <p>Объект соглашения: муниципальное имущество «Парк в 45 микрорайоне г. Сургута, 1-ая очередь строительства»</p> <p>Предмет соглашения: проектирование, реконструкция, эксплуатация, техническое обслуживание</p> <p>Форма: Концессионное соглашение (115-ФЗ)</p> <p>Публичная сторона: МО г.о. г. Сургут, Администрация г. Сургута</p> <p>Частная сторона: ООО «Агроинвест»</p> <p>Дата подписания КС: 05.12.2017</p> <p>Срок проекта (лет): 25</p> <p>Общий объем капитальных затрат (тыс. руб.) 200 000</p> <p>Модель возврата инвестиций: Прямой сбор платы с потребителей за пользование объектом (услуги) / иная коммерческая деятельность¹⁸</p>	<p>РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТА «ПАРК В 45 МИКРОРАЙОНЕ Г. СУРГУТА, 1-ая ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА», РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. СУРГУТ, КОММУНАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ № 45, В ЦЕЛЯХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИИ ОТДЫХА ГРАЖДАН И ТУРИЗМА</p> <p>ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА КС</p> <p>На площади 9 га будет расположено большое количество разноплановых объектов, отвечающих культурно-развлекательным интересам посетителей разных возрастов.</p> <ul style="list-style-type: none"> » Цель проекта – создание современной комфортной среды, удовлетворяющей потребности жителей города в активном досуге на природе. » Площадь застройки: 7011 м². » Высота создаваемых мобильных сооружений: не более 6 м. » Планируемое количество посетителей парка в год: 169 686. <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="422 847 822 891">Объекты</th> <th data-bbox="822 847 1222 891">Требования к объектам</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="422 891 822 1081">Объекты, находящиеся в муниципальной собственности г. Сургута, передаваемые концессионеру для целей реконструкции объекта КС</td> <td data-bbox="822 891 1222 1081">Автостоянка, вело-беговая и пешеходная дорожки, центральная аллея, другие дорожки и площадки, бордюр, озеленение, наружное освещение (освещение: 34 шт., светильники: 43 шт.). Первоначальная стоимость имущества: 20 632,2 тыс. руб.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="422 1081 822 1334">Объекты, подлежащие созданию (поэтапно) в составе реконструкции объекта КС</td> <td data-bbox="822 1081 1222 1334">Подготовленные, обеспеченные инженерными сетями площадки для размещения мобильных сооружений, универсальная выставочная / экспозиционная площадка, парковка, площадки для массовых мероприятий, велодорожки (лыжня), пешеходные дорожки, система освещения парка, спортивные, игровые, детские площадки, инженерные сети парка и пр.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Целью эксплуатации реконструированного объекта соглашения является предоставление в течение всего срока действия КС услуг по организации отдыха граждан и туризма (деятельность в области развития физической культуры и массового спорта, экскурсионная и выставочная деятельность, деятельность парков с аттракционами, зоопарков, столярных мастерских, иная деятельность по организации культурных мероприятий, отдыха, в том числе размещение модульных объектов общественного питания, нестационарных торговых объектов).</p>	Объекты	Требования к объектам	Объекты, находящиеся в муниципальной собственности г. Сургута, передаваемые концессионеру для целей реконструкции объекта КС	Автостоянка, вело-беговая и пешеходная дорожки, центральная аллея, другие дорожки и площадки, бордюр, озеленение, наружное освещение (освещение: 34 шт., светильники: 43 шт.). Первоначальная стоимость имущества: 20 632,2 тыс. руб.	Объекты, подлежащие созданию (поэтапно) в составе реконструкции объекта КС	Подготовленные, обеспеченные инженерными сетями площадки для размещения мобильных сооружений, универсальная выставочная / экспозиционная площадка, парковка, площадки для массовых мероприятий, велодорожки (лыжня), пешеходные дорожки, система освещения парка, спортивные, игровые, детские площадки, инженерные сети парка и пр.
Объекты	Требования к объектам						
Объекты, находящиеся в муниципальной собственности г. Сургута, передаваемые концессионеру для целей реконструкции объекта КС	Автостоянка, вело-беговая и пешеходная дорожки, центральная аллея, другие дорожки и площадки, бордюр, озеленение, наружное освещение (освещение: 34 шт., светильники: 43 шт.). Первоначальная стоимость имущества: 20 632,2 тыс. руб.						
Объекты, подлежащие созданию (поэтапно) в составе реконструкции объекта КС	Подготовленные, обеспеченные инженерными сетями площадки для размещения мобильных сооружений, универсальная выставочная / экспозиционная площадка, парковка, площадки для массовых мероприятий, велодорожки (лыжня), пешеходные дорожки, система освещения парка, спортивные, игровые, детские площадки, инженерные сети парка и пр.						

¹⁸ Согласно условиям КС, продукция и доходы, полученные концессионером в результате осуществления деятельности, предусмотренной КС, являются собственностью концессионера.

Сроки по соглашению:

Сроки передачи объекта КС концессионеру: не более 10 рабочих дней со дня подписания КС.

Сроки возврата объекта КС концеденту: не более 10 рабочих дней со дня окончания срока действия КС (дня его досрочного расторжения).

Инвестиционная стадия: 2018 – 2022 гг.

Срок ввода объекта КС в эксплуатацию: 31.12.2022.

Финансирование:

CAPEX (частные инвестиции): 200 000 тыс. руб.¹⁹

CAPEX (бюджетные инвестиции): не предусмотрено.

Концессионная плата: 100 тыс. руб. в год с момента ввода реконструированного объекта КС в эксплуатацию.²⁰

Обеспечение обязательств концессионера: безотзывная банковская гарантия и (или) осуществление страхования риска ответственности концессионера за нарушение обязательств по КС в размере 260 000 тыс. руб. в срок до 30.09.2023.

КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

Обязательства концессионера	Обязательства концедента
1. Реконструировать за свой счёт, в порядке, в сроки и на условиях, установленных КС, объект КС в целях его использования для организации отдыха граждан и туризма, а также осуществлять управление и эксплуатацию.	1. Заключить с концессионером договор аренды ЗУ, который необходим концессионеру для реконструкции объекта КС, в течение 60 рабочих дней с даты подписания КС;
2. В течение 6 месяцев с момента заключения КС за свой счет разработать и представить на согласование концеденту проект реконструкции объекта КС, проектную документацию.	2. Предоставление инвестору недвижимого имущества для реконструкции / модернизации / реставрации объекта КС;
3. Подготовить территорию, необходимую для реконструкции объекта КС и (или) для осуществления деятельности, предусмотренной КС.	3. Подготовить разрешительную и иную документацию в сроки, установленные законодательством РФ;
4. Ввести объект КС в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством РФ.	4. Принять необходимые меры по обеспечению свободного доступа концессионера и уполномоченных им лиц на ЗУ, представляемый концессионеру для реконструкции объекта КС;
5. Ежегодная выплата концессионной платы (единовременная) в бюджет муниципального образования с момента ввода реконструируемого объекта КС в эксплуатацию.	5. Обеспечить концессионеру необходимые условия, чтобы работы по реконструкции объекта КС и сроки их выполнения соответствовали КС, утвержденному проекту парка, проектной документации, законодательству РФ;

¹⁹ Объем частных капитальных вложений указан с учетом НДС.

²⁰ Концессионная плата индексируется ежегодно в соответствии с фактическим индексом потребительских цен, опубликованным уполномоченным ФОИВ в сфере государственной статистической деятельности с января года по последний месяц i-го платежного периода включительно. Уплачивается концессионером ежегодно одновременно в бюджет МО не позднее 31 марта года, следующего за отчетным.



- | | |
|--|---|
| 6. Государственная регистрация прав владения и пользования концессионера на объект КС, права собственности концедента. | 6. Осуществлять постоянный и непрерывный контроль за соблюдением концессионером условий КС, выполнением задания и соблюдением сроков, достижением плановых значений показателей деятельности концессионера, включая техническое содержание; |
| 7. Разработка рабочей и исполнительной документации на объект КС за свой счет. | 7. Принять от концессионера объект КС в течение 10 рабочих дней со дня окончания срока действия КС. |
| 8. Самостоятельно обратиться в эксплуатирующие организации сетей (сети газо-, электро-, водоснабжения и водоотведения) для инженерно-технического обеспечения и технического присоединения КС. | |

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КЛЮЧЕВЫХ РИСКОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

Концессионер	Концедент
<ul style="list-style-type: none">» риск несогласования проекта реконструкции объекта КС, проектной документации с концедентом (внесение изменений);» риск за допущенное при реконструкции объекта КС нарушение требований, установленных КС, требований технических регламентов, проектной документации, иных обязательных требований к качеству объекта КС;» риск неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по КС;» риск причинения вреда третьим лицам в результате использования объекта КС;» ответственность за действия третьих лиц как за свои собственные;» риск случайной гибели или случайного повреждения объекта соглашения и иного имущества в течение всего срока действия КС;» ответственность за обеспечение соответствия объекта КС требованиям КС и законодательства в течение всего срока действия КС;» риск качества работ по реконструкции объекта КС в течение 5 лет со дня передачи объекта КС концеденту;» риск возмещения убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по КС;» риск досрочного расторжения КС.	<ul style="list-style-type: none">» риск нарушения срока заключения договора аренды ЗУ, необходимого концессионеру для реконструкции объекта КС;» риск нарушения сроков передачи имущества в составе объекта КС и иного имущества, а также передачи концессионеру необходимых для исполнения КС документов в отношении такого объекта;» риск неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по КС;» риск возмещения концессионеру расходов на реконструкцию объекта КС в случае досрочного расторжения КС;» риск возмещения убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по КС;» риск досрочного расторжения КС.

ОСОБЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ПРИ НАСТУПЛЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДУСМОТРЕНО ПРОДЛЕНИЕ СРОКА КС НА ПЕРИОД, ПОЗВОЛЯЮЩИЙ КОНЦЕССИОНЕРУ ОБЕСПЕЧИТЬ ВОЗВРАТ ИНВЕСТИЦИЙ И РАСХОДОВ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ²¹

Особое обстоятельство ²²	Срок, на который продлевается действие КС
Нарушение концедентом сроков представления концессионеру ЗУ, предназначенного для создания объекта КС	Срок, равный разнице между фактической датой предоставления ЗУ и датой, определенной КС
Нерассмотрение заявки концессионера на получение согласования / непредоставление ответа на запрос концессионера в предусмотренный законодательством срок / отказ концессионеру в выдаче необходимых разрешений, если такой отказ не соответствует требованиям законодательства, соответствующими уполномоченными органами государственной власти, согласование которых требуется для целей утверждения проектной документации, необходимой для реконструкции объекта КС	Срок, равный разнице между фактическим и нормативными сроками получения согласования (если таких случаев было несколько, указанные периоды суммируются)
Задержка ввода объекта КС в эксплуатацию, вызванная нарушением порядка такого ввода, предусмотренного законодательством РФ	Срок, равный разнице между фактическим и установленным сроками ввода объекта КС в эксплуатацию (если таких случаев было несколько, указанные периоды суммируются)
Задержка государственными органами регистрации права собственности концедента на объект КС	Срок, равный разнице между фактическим и нормативными сроками проведения процедуры государственной регистрации (если таких случаев было несколько, указанные периоды суммируются)
Возникновение обстоятельств непреодолимой силы	Срок, равный сроку действия обстоятельств непреодолимой силы
Негативные изменения законодательства РФ	Срок, согласованный сторонами КС

²¹ Согласно условиям КС, в случае наступления обстоятельств, препятствующих исполнению концессионером своих обязательств по соглашению и повлекших за собой дополнительные расходы или увеличение сроков реализации инвестиционных обязательств концессионера, срок действия КС продлевается по соглашению сторон таким образом, чтобы обеспечить возврат инвестиций концессионера, расходов по обслуживанию заемных средств.

²² При условии, что концессионер выполнил все необходимые действия, предусмотренные КС и законодательством.



КЕЙС 5. Разработка стандартного инвестиционного решения «Сбербанка» для создания и реконструкции объектов городской среды на основе концессионного законодательства.

Субъект РФ / муниципальное образование:

решение рассчитано на применение в муниципальных образованиях

Объект соглашения:

здания, сооружения, нежилые помещения

Предмет соглашения:

создание, содержание, эксплуатация

Форма:

концессионное соглашение (115-ФЗ)

Публичная сторона:

муниципальное образование, в собственности которого находятся/будут находиться объекты городской среды

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

РАЗРАБОТКА СТАНДАРТНОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО РЕШЕНИЯ ДЛЯ СОЗДАНИЯ И РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ НА ОСНОВЕ КОНЦЕССИОННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

СРОКИ ПО СОГЛАШЕНИЮ:

- » Строительство/реконструкция объектов городской среды – до 2 лет (в зависимости от масштаба проекта и сложности объектов)
- » Эксплуатация объектов городской среды – не менее 5 лет (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)
- » Срок финансирования – до 15 лет

ФИНАНСИРОВАНИЕ:

- » CAPEX: от 50 000 до 500 000 тыс. руб.
- » Соотношение собственного и заемного финансирования – 30%:70% от бюджета проекта
- » 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 СТОРОН

Ключевые обязательства концессионера	Ключевые обязательства концедента
1. Достижение финансового закрытия и осуществление инвестиций в строительство / реконструкцию в объеме, сроки и на условиях, предусмотренных КС;	1. Обеспечение концессионера правами на необходимые земельные участки в объеме, достаточном для строительства / реконструкции эксплуатации объектов городской среды;
2. Проектирование объектов, получение необходимых согласований и экспертиз;	2. Согласование проектной документации, разработанной концессионером;
3. Получение необходимых разрешений для строительства / реконструкции;	3. Предоставление концессионеру прав владения и пользования объектами до даты прекращения КС;
4. Подготовка территории строительства, строительство / реконструкция объектов городской среды в сроки, указанные в соглашении;	4. Осуществление регулярных выплат концессионеру в целях компенсации его затрат на строительство и эксплуатацию объекта (плата концедента);
5. Осуществление эксплуатации (оказания платных услуг) с использованием объектов городской среды;	5. Приемка объекта у концессионера по истечении срока действия (при расторжении) КС;
6. Содержание объектов в надлежащем техническом состоянии, включая проведение текущих ремонтов, в течение срока действия КС;	6. Выплата компенсации при досрочном прекращении КС.
7. Передача объектов концеденту по истечении срока действия (при расторжении) КС.	

ПЛАТЕЖНЫЙ МЕХАНИЗМ ПО СОГЛАШЕНИЮ





РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РИСКОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

Проектирование		Строительство		Эксплуатация	
концессионер	концедент	концессионер	концедент	концессионер	концедент
» риски проектирования, получения заключения строительной и ценовой госэкспертизы	» риски в отношении передачи прав на земельные участки и объекты соглашения	» риски получения разрешений на выполнение строительных работ; риски привлечения финансирования; риски нарушения сроков строительства; » риски гибели и повреждения объектов	» риски подключения к сетям инженерно-технического обеспечения	» получение необходимых для эксплуатации разрешений; риски эксплуатации объектов соглашения; риски гибели и повреждения объектов	» риск спроса

ПЕРЕЧЕНЬ ОСОБЫХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ И ПОСЛЕДСТВИЯ ИХ НАСТУПЛЕНИЯ

Этап	Особое обстоятельство	Последствие
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, <i>либо</i> расторжение КС
2	Нарушение концедентом сроков заключения договоров аренды ЗУ	Увеличение сроков действия соглашения, соразмерный сроку задержки и/или сроку действия последствий ОО, <i>либо</i> выплата неустойки, <i>либо</i> 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, <i>либо</i> расторжение КС

КЕЙС 6. Практические особенности проведения совместного конкурса на право заключения концессионного соглашения, объектом которого являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем

На муниципальном уровне сложилась комплексная система факторов, обуславливающих необходимость передачи объектов ЖКХ (прежде всего, систем тепло-, водоснабжения и водоотведения) частным операторам через заключение концессионных соглашений (далее — КС). Соответствующие процедуры согласно 115-ФЗ могут проходить в трех формах: в рамках трансформации договоров аренды коммунальных систем в КС, путем подачи частной концессионной инициативы или проведения открытого конкурса на право заключения КС.

Анализ практики проведения конкурсов на право заключения КС в отношении объектов коммунальной инфраструктуры показывает, что значительная доля из них признается несостоявшимися из-за отсутствия участников. В первую очередь, данная ситуация определяется инвестиционной непривлекательностью централизованных коммунальных систем в малых городах для концессионеров и финансирующих организаций. В этой связи возрастает востребованность формата совместных конкурсов, когда можно провести процедуры по отбору концессионера одновременно в нескольких (в двух и более) муниципалитетах с целью объединения нескольких централизованных коммунальных систем под управлением одного концессионера.

Порядок проведения совместного конкурса в отношении объектов тепло-, водоснабжения, водоотведения, в отличие от иных сфер реализации КС, предусматривает ряд особенностей, что отражено в специальном регулировании такой процедуры как в рамках отдельных положений Закона о концессионных соглашениях, так и в специальных подзаконных актах¹.

В целом по стране насчитывается более 50 случаев использования практики совместного конкурса для укрупнения муниципальных концессий. Один из наиболее успешных примеров по проведению совместного конкурса на право заключения КС, а также его итогов — подписание в Подмоскovie с «Газпром теплоэнерго Московская область» КС в отношении объектов теплоснабжения в Пушкинском районе и городских поселениях Правдинский и Зеленоградский Пушкинского муниципального района. Известно, что активное участие в подготовке проектов КС принимали эксперты Ассоциации «ЖКХ и городская среда».

Успешный опыт Московской области интересен в первую очередь тем, что он наглядным образом демонстрирует реализацию на практике сложных процедурных вопросов, связанных с проведением совместного конкурса.

В качестве особенностей его проведения можно выделить следующие: 1) подача участником конкурса единой заявки и единого конкурсного предложения в отношении всех объектов совместного конкурса; 2) заключение каждым концедентом, участвующим в совместном конкурсе, с победителем конкурса отдельного КС в отношении той части объектов совместного конкурса, которая указана в конкурсной документации и которая принадлежит или будет принадлежать на праве собственности соответствующему концеденту.

¹ Постановление Правительства РФ от 11.05.2017 N 558 «Об особенностях проведения совместного конкурса на право заключения концессионного соглашения, объектом которого являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем».

НА ПРАКТИКЕ кейс Московской области реализован следующим образом:

1. в реализацию данного проекта было вовлечено **4** публично-правовых образования: **3** муниципальных образования, которые выступили в качестве концедентов (Пушкинский муниципальный район, городские поселения: Зеленоградский и Правдинский Пушкинского муниципального района), а также субъект Российской Федерации (Московская область), участвовавший в качестве самостоятельной (третьей) стороны соглашений.
2. в рамках проведения данного конкурса были разработаны и приняты совместные акты трех муниципальных образований. В отличие от практики реализации концессионных соглашений в рамках «обычных» процедур, принятие совместных актов публично-правовых образований не требуется.
3. заключено **3** отдельных КС, сторонами которых выступили соответственно в качестве концедентов – соответствующие муниципальные образования, в качестве концессионера – один инвестор. Указанное обстоятельство свидетельствует о повышенной сложности подготовки документов по проекту и о необходимости качественного структурирования условий КС, конкурсной документации, как в части синхронизации условий между тремя соглашениями, так и в части указания особенностей каждого вида имущества, в отношении которого было заключено конкретное соглашение. Для учета указанных особенностей в КС используется категория «единый тариф», а также механизм совокупной валовой выручки и суммарного объема валовой выручки концессионера.

Дата подписания КС: 13.12.2018

ООО «ГАЗПРОМ ТЕПЛОЭНЕРГО МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ» (КОНЦЕССИОНЕР):

- » Компании передаются на 20 лет права владения и пользования 84 источниками тепловой энергии и 340,17 км тепловых сетей.
- » В ходе реализации соглашений планируется модернизировать 25 котельных и 17,87 км сетей.
- » Общий объем инвестиций в модернизацию систем теплоснабжения трех муниципальных образований составит 2,51 млрд руб.
- » Инвестор погасит задолженность действующей ресурсоснабжающей организации перед поставщиками энергоресурсов в размере 358 млн. руб.

ОБЩИЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В МОДЕРНИЗАЦИЮ СИСТЕМ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ ТРЕХ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ СОСТАВИТ 2,51 МЛРД РУБ.

» Пушкинский муниципальный район	2 227 440 тыс. руб.
» г.п. Правдинский	285 593 тыс. руб.
» г.п. Зеленоградский	2 780 тыс. руб.



КОМПАНИИ, ПРОВОДИВШИЕ ИССЛЕДОВАНИЕ



Национальный Центр ГЧП

Национальный Центр ГЧП — ведущий институт развития в сфере ГЧП в России. Центр был создан в 2009 году с целью содействия привлечению частных инвестиций, эффективных управленческих решений и современных технологий в проекты по развитию общественной инфраструктуры с применением механизмов государственно-частного партнерства. Национальный Центр ГЧП признан Всемирным банком как официальный институт развития ГЧП в России. В рамках образовательных программ, инициированных Центром, обучено более 5800 специалистов органов государственной власти, в регионах России внедряется ГЧП-стандарт, разработанный Центром. Эксперты Национального Центра ГЧП оказывают содействие в подготовке региональных и муниципальных проектов ГЧП. В настоящее время приоритетными направлениями работы Национального Центра ГЧП является поддержка проектных инициатив в регионах и развитие цифровой платформы в сфере ГЧП и инфраструктуры «РОСИНФРА» (www.rosinfra.ru).

В ноябре 2019 года ключевым учредителем Центра стала государственная корпорация развития ВЭБ РФ.



«ВЭБ Инфраструктура»

АО «ВЭБ Инфраструктура» является институтом поддержки ранней стадии инфраструктурных и промышленных проектов Государственной корпорации развития ВЭБ.РФ, обладает опытом и компетенциями по структурированию и финансированию предпроектной стадии более 30 инвестиционных инфраструктурных и промышленных проектов общей стоимостью более 3 трлн рублей. Отраслевым фокусом АО «ВЭБ Инфраструктура» являются сферы, определенные Указом Президента Российской Федерации В.В. Путиным от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».



г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д.16, стр.6

+7 (495) 988-77-07

common@pppcenter.ru