

**Типовое тиражируемое кредитное решение:  
инструмент массового привлечения инвестиций на  
модернизацию коммунальной инфраструктуры**

---

# Цели реализации типового проекта модернизации системы теплоснабжения

## Цели реализации проекта:

1. Обеспечение **надежного и качественного** предоставления услуг теплоснабжения потребителям
2. Привлечение **частного капитала** для создания, реконструкции и эксплуатации систем теплоснабжения

Реализация проекта позволит



Обеспечить **комфортные условия проживания** для населения за счет предоставления качественных и надежных услуг в сфере теплоснабжения



Обеспечить **доступность услуг в сфере теплоснабжения для потребителей** за счет повышения энергетической эффективности и снижения потерь в системе теплоснабжения



Использовать для развития системы теплоснабжения **наиболее эффективные технологии**



**Оптимизировать нагрузку на бюджет и получателей услуг** за счет привлечения долгосрочного заемного финансирования

# Возможность финансирования Проектов в теплоснабжении

С 01/01/2017 вступили в силу изменения в Закон о концессионных соглашениях: «...**третьей стороной** в обязательном порядке является также **Субъект Российской Федерации**, в границах территории которого находится имущество, передаваемое концессионеру по концессионному соглашению...»  
(Статья 39, Федеральный закон от 21.07.2005 N 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»)



# Основные параметры проекта

Реализация проекта **на основе концессионного соглашения** (далее – КС) в соответствии с ФЗ 115 "О концессионных соглашениях"



Стороны КС

- Концедент – муниципальное образование
- Концессионер – юридическое лицо, инд. предприниматель
- Субъект РФ



Предмет КС

**Концессионер обязуется** привлечь финансирование, создать / реконструировать объекты теплоснабжения, осуществлять их эксплуатацию, осуществлять деятельность по теплоснабжению и горячему водоснабжению потребителей



Объект КС

**Объекты теплоснабжения** (тепловые сети и источники тепловой энергии)



Срок КС

**10 – 15 лет**



Порядок заключения КС

Заключение КС планируется осуществить без проведения конкурса **в порядке частной концессионной инициативы**

# Структура типового концессионного проекта













## Обязательства Концессионера

-  Привлечение финансирования, необходимого для реализации Проекта
-  Проектирование
-  Подготовка территории строительства
-  Строительно-монтажные и пуско-наладочные работы
-  Ввод в эксплуатацию
-  Техническая эксплуатация (содержание Объекта и Иного имущества, текущие и капитальные ремонты и др.)
-  Функциональная эксплуатация (оказание потребителям услуг по теплоснабжению и горячему водоснабжению, технологическое присоединение потребителей, поддержание тепловой мощности и др.)
-  Передача Объекта и Иного имущества Концеденту при прекращении КС


## Обязательства Субъекта РФ

-  Учет положений КС при установлении тарифов и утверждении Инвестиционной программы
-  Компенсация Концессионеру Недополученных доходов, учет Выпадающих доходов
-  Компенсация Концессионеру при прекращении КС

## Обязательства Концедента

-  Предоставление Концессионеру Земельных участков
-  Передача или обеспечение передачи Концессионеру существующих объектов теплоснабжения
-  Изменение КС в случаях, предусмотренных действующим законодательством и условиями КС

## Обязательства МУП

-  Обязанность передать Концессионеру существующие объекты теплоснабжения (котельные и тепловые сети)

## Обеспечение прав Концессионера

1. Обязанность Субъекта РФ устанавливать тарифы **в соответствии с методом и ДПР, предусмотренными в КС**
2. Обязанность Субъекта РФ **возмещать недополученные и учитывать выпадающие доходы** Концессионера
3. Обязанность **изменить условия КС** в предусмотренных действующим законодательством и условиями КС случаях
4. Обязанность Концедента и Субъекта РФ **компенсировать убытки и потери** Концессионера по Особым обстоятельствам\*

## Обеспечение прав Банка

1. **Заключение Прямого соглашения** между Концедентом, Концессионером и Банком
2. Залог прав по КС в пользу Банка и **право на замену Концессионера** (step-in right)
3. Обязанность Концедента перечислять часть компенсации при прекращении КС на указанный Банком счет Концессионера
4. Обязанность Концедента **информировать Банк** о возникновении проблем при реализации Проекта и планах по прекращению КС

\*Особые обстоятельства - обстоятельства, при наступлении которых Концедент обязуется возместить Концессионеру возникшие дополнительные расходы и, возможно, упущенную выгоду, а также предоставить иные средства правовой защиты, предусмотренные Соглашением, вплоть до досрочного прекращения Соглашения





## Признаки наступления Особого обстоятельства

- Препятствует надлежащему исполнению Концессионером условий КС  
и/или
- уже повлекло или повлечет  
Дополнительные расходы и/или  
Сокращение выручки Концессионера



## Последствия наступления Особого обстоятельства

- Концессионер освобождается от ответственности за неисполнение или просрочку исполнения своих обязательств
- Возмещение Концедентом доп. Расходов Концессионера
- Перенос сроков исполнения Концессионером обязательств по соглашению

## Примеры Особых обстоятельств

1.

### Относящиеся к Субъекту

- Непринятие НПА о порядке предоставления субсидий Концессионеру в целях возмещения Недополученных доходов
- Установление долгосрочных параметров регулирования, отличных от зафиксированных в КС

2.

### Относящиеся к Концеденту

- Повышение платы по договору аренды земли
- Отказ в согласовании инвестиционной программы Концессионера

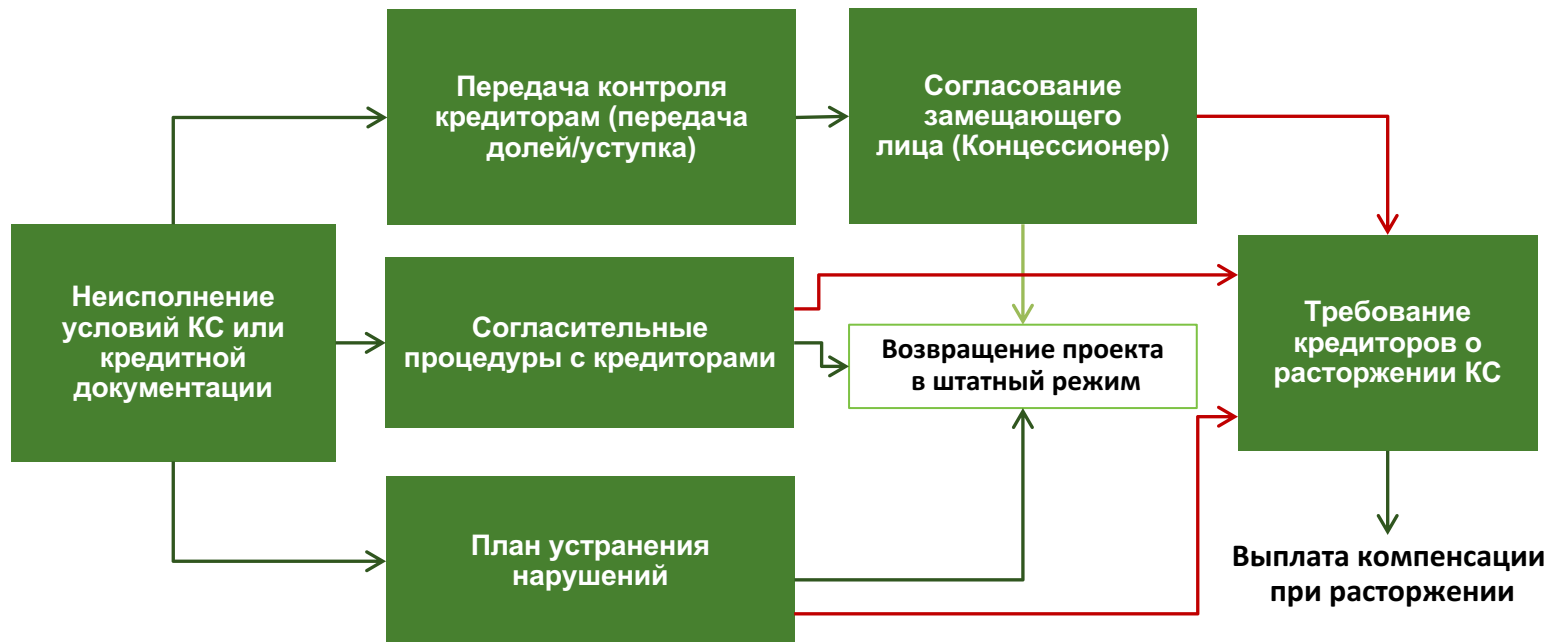
3.

### Не относящиеся ни к одной из Сторон

- Обнаружение Археологических объектов на участке Застройки
- Отказ или задержка в получении ТУ

# Механизм компенсации при расторжении концессионного соглашения

## Процедура досрочного расторжения по концессионному соглашению



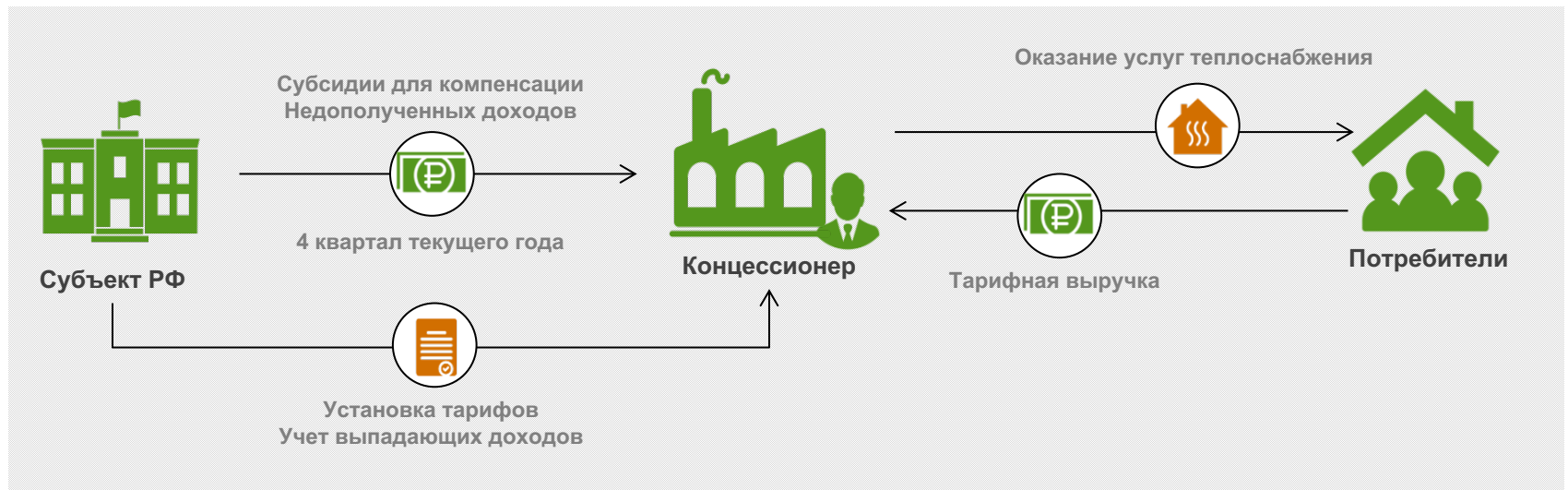
Размер компенсации при прекращении **ограничен величиной фактически понесенных расходов на реконструкцию объектов теплоснабжения и не возмещенных через тариф**

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

# Платежный механизм Недополученные и Выпадающие доходы

## Особенности платежного механизма и расчета долгосрочного тарифа

- › Доходы Концессионера формируются из **тарифной выручки**
- › Тарифы устанавливаются на уровне, позволяющем Концессионеру **покрывать издержки** и обеспечивать **приемлемый уровень доходности**
- › Долгосрочные тарифы определяются с учетом **необходимой валовой выручки (НВВ)** на основе **долгосрочных параметров регулирования (ДПР)**
- › **ДПР не пересматриваются** на всем периоде регулирования
- › В случае возникновения **Недополученных доходов** Субъект РФ **выплачивает субсидию** для компенсации\*
- › В случае возникновения **Выпадающих доходов** Субъект РФ **учитывает их** при установлении тарифов\*\*



\* Постановление Правительства № 1075, п. 52(1)

\*\* Приказ ФСТ № 760-Э, п. 12

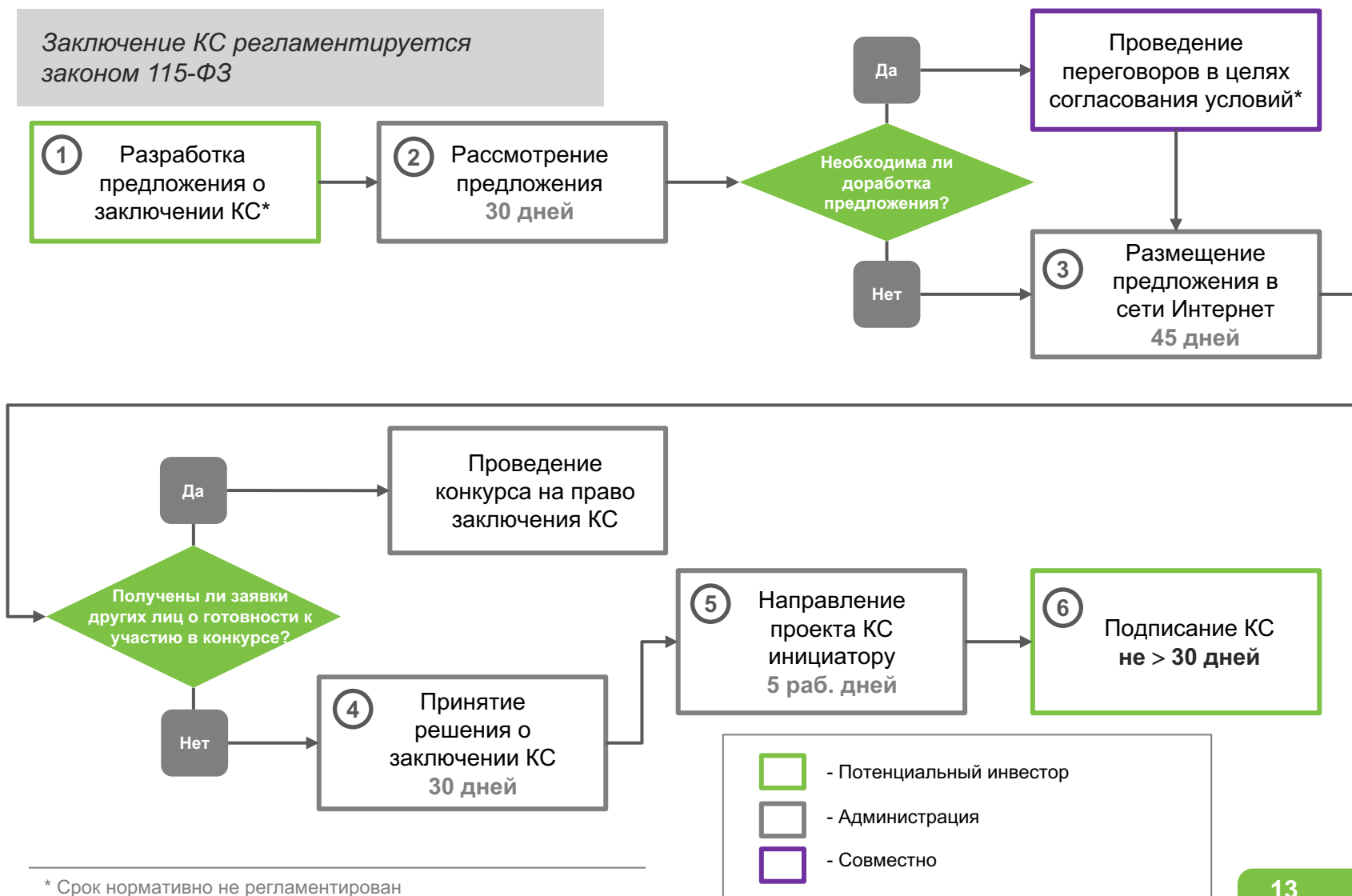
### Основными целями прямого соглашения являются:

- информационный обмен между сторонами соглашения;
- определение порядка взаимодействия сторон (с участием банка) при наступлении событий неисполнения по концессионному соглашению;
- установление возможности замены концессионера по концессионному соглашению в случае нарушения им обязательств по концессионному соглашению либо по кредитному договору;
- определение порядка действий сторон при досрочном расторжении концессионного соглашения с участием в этом процессе финансирующей организации;
- установление выплаты суммы компенсации в случае досрочного расторжения концессионного соглашения на счета концессионера, открытые в финансирующей организации в целях гарантии возврата ей предоставленных концессионеру для реализации проекта кредитных средств.

Возможность заключения прямого соглашения в случае участия в проекте финансирующей организации предусмотрена в п.4 ст.5 Закона о концессионных соглашениях.

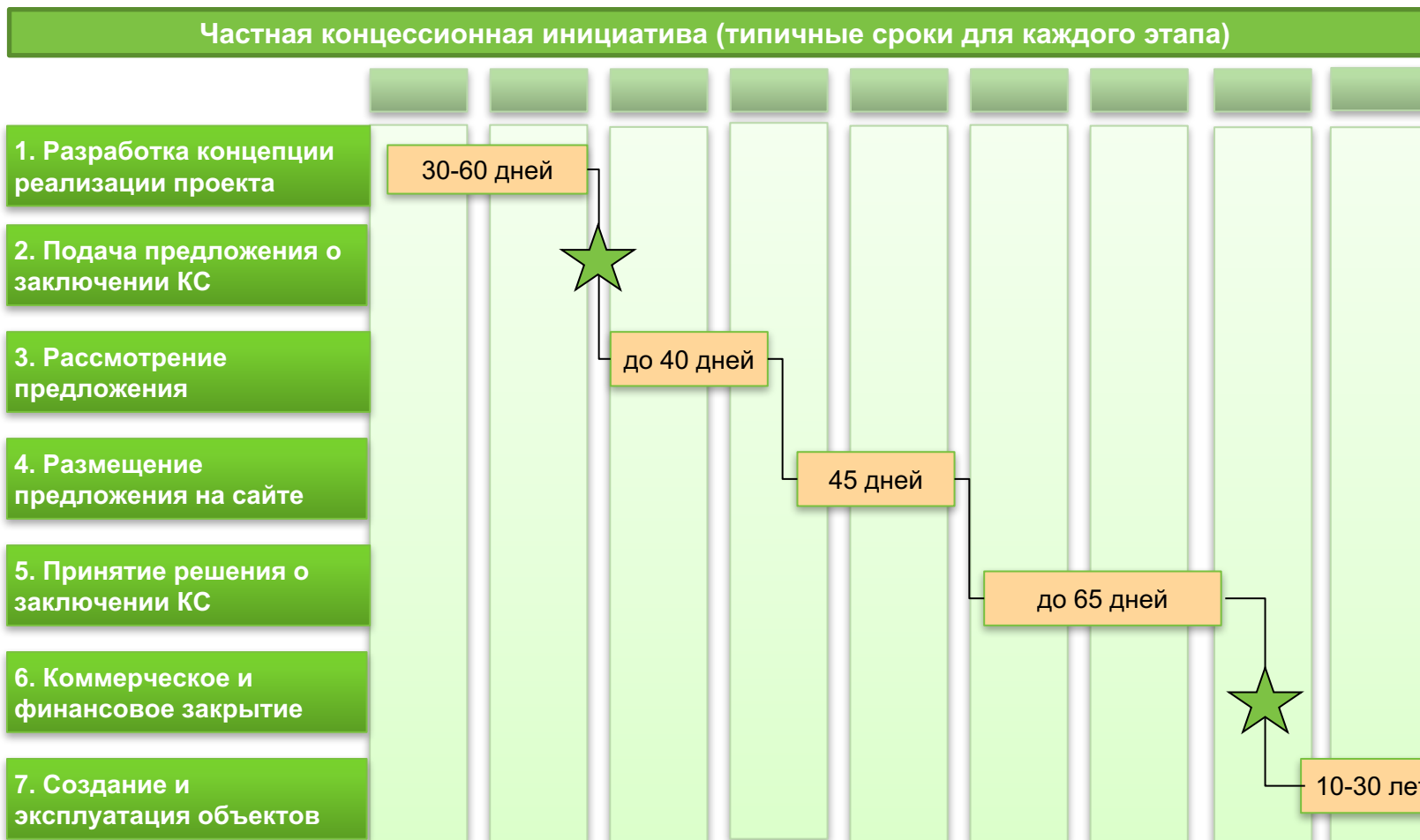
# Порядок заключения концессионного соглашения по ЧКИ

Заключение КС регламентируется законом 115-ФЗ



\* Срок нормативно не регламентирован

# Типовой график реализации проекта



Процедура заключения концессионного соглашения по частной инициативе возможна в срок **от 60 до 150 календарных дней** с даты подачи предложения (в случае согласованности действий и отсутствия заявок от иных лиц)

# Индикативные условия финансирования концессионных проектов

Стандартные условия финансирования	
Реализация проекта	Путем создания Специальной проектной компании
Доля собственных средств	<b>Не менее 30% от бюджета проекта</b> (без учета госфинансирования - при наличии)
Срок кредита	<b>до 15 лет</b>
Ставка по кредиту	Устанавливается в индивидуальном порядке в соответствии с финмоделью
Обеспечение	<b>Обязательные виды Обеспечения</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Залог 100% акций Концессионера</li><li>• Залог прав требования по договорам по проекту (в том числе по договорам подряда)</li><li>• Залог прав требования по акционерным займам</li><li>• Залог прав по Концессионному соглашению</li></ul>
Необходимые элементы Концессионного соглашения для целей получения заемного финансирования	<b>Концессионные соглашения должны предусматривать:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Субъект РФ - сторона по Концессионному соглашению</li><li>• Обязательное заключение Прямое соглашения между Банком, Концедентом, Концессионером, Субъектом РФ</li><li>• Выплату Концедентом компенсации при прекращении КС по любым основаниям (условия расчета и выплаты устанавливаются в КС)</li><li>• Наличие механизма Особых обстоятельств, предусматривающего соответствующие права Концессионера на продление сроков по КС и/или компенсацию возникающих расходов</li></ul>