

# Жилищное строительство и капитальный ремонт жилого фонда

Методические рекомендации  
по рассмотрению инвестиционных  
проектов



# УЧАСТНИКИ ПРОЦЕССА



Государственные и муниципальные предприятия (ГУП и МУП)



Частные предприятия (ООО, АО)



Смешанные предприятия (ООО, АО с государственным участием в уставном капитале)



Органы государственной власти

# КАТЕГОРИИ ПРОЕКТОВ

Строительство многоквартирных жилых комплексов, жилых домов, коттеджных поселков (в рамках комплексной застройки)

Реконструкция, модернизация многоквартирных домов (увеличение этажности)

Реконструкция, модернизация жилого фонда

Капитальный ремонт жилого фонда (текущий: замена лестничного хозяйства, внутренние отделочные работы)

Капитальный ремонт жилого фонда (плановый: замена систем водоснабжения и водоотведения, электрическое хозяйство и лифты, замена батарей, окон, крыши)

# ДОРОЖНАЯ КАРТА по рассмотрению Проектов Жилищного строительства и капитального ремонта жилого фонда

## УЧАСТНИКИ:

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

### 1 этап

#### ФОРМИРОВАНИЕ ОБОБЩЕННОЙ ЗАЯВКИ СУБЪЕКТА РФ

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

### 2 этап

#### ФОРМИРОВАНИЕ СТАНДАРТИЗИРОВАННОГО ПАКЕТА ДОКУМЕНТОВ ПРОЕКТА

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

Пакет  
↓  
Заключение

СУБЪЕКТ

Пакет  
↓  
Заключение

БАНК

Пакет  
↓  
Заключение

ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

### 3 этап

#### ФОРМИРОВАНИЕ ПАКЕТА ДОКУМЕНТОВ ИНВЕСТ ПРОЕКТА

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

### 4 этап

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ ИНВЕСТ СОГЛАШЕНИЯ\*<sup>1</sup>

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

Формирование и фиксация обязательств Субъекта, Банка Инициатора проекта

(\*<sup>1</sup>Заключается при необходимости)

### 5 этап

#### РЕАЛИЗАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

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

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

# ФИНАНСОВЫЙ ПРОДУКТ



# ИНВЕСТИЦИОННОЕ СОГЛАШЕНИЕ

(стандартизированные формы и договоров и соглашений)



\* - и др приложения к Инвестиционному соглашению

Ссылка: [http://www.sberbank.ru/ru/legal/credits/award\\_regions](http://www.sberbank.ru/ru/legal/credits/award_regions)

Сайт: [infra-konkurs.ru](http://infra-konkurs.ru)

# СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

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

Схема договорных отношений между участниками проекта

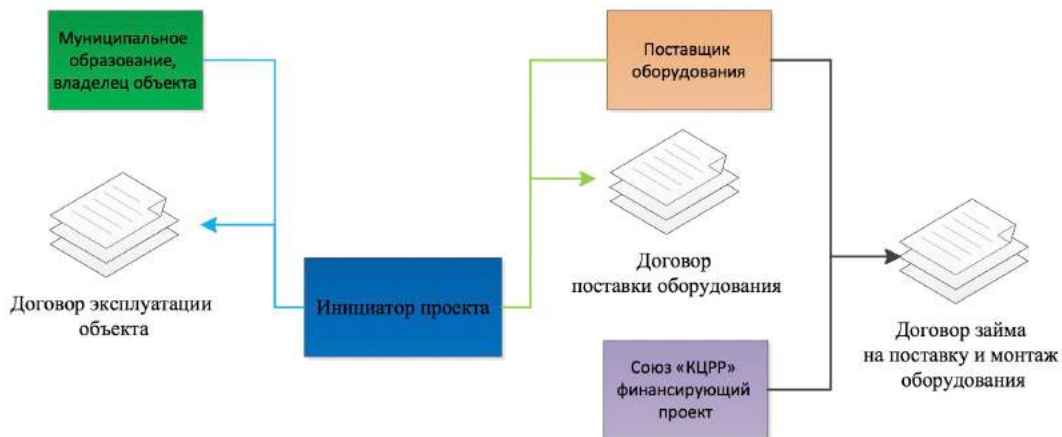


Схема финансирования строительства и эксплуатации Объекта



# СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

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

Схема договорных отношений между участниками проекта



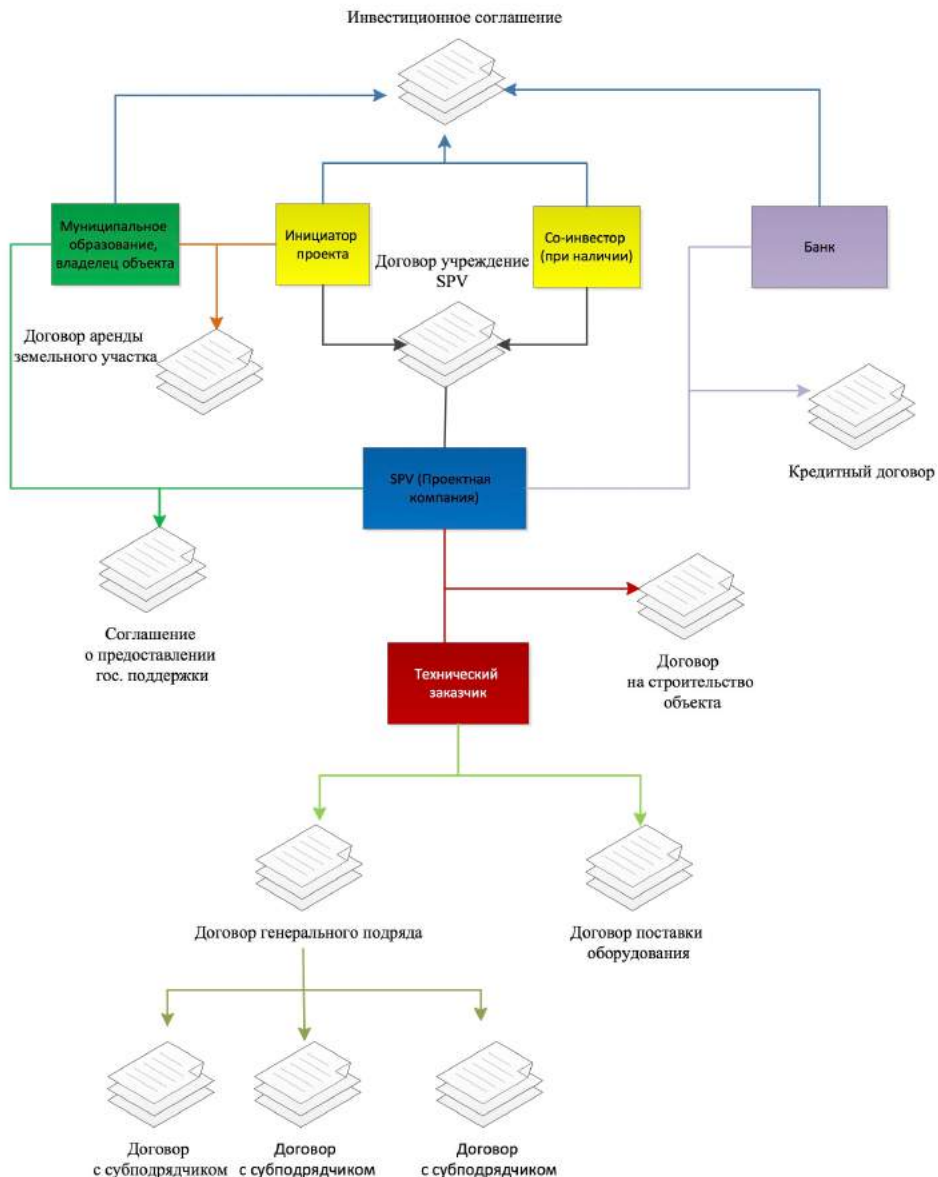
Схема финансирования строительства и эксплуатации Объекта



# СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

по механизму **Проектного финансирования**

Схема договорных отношений между участниками проекта

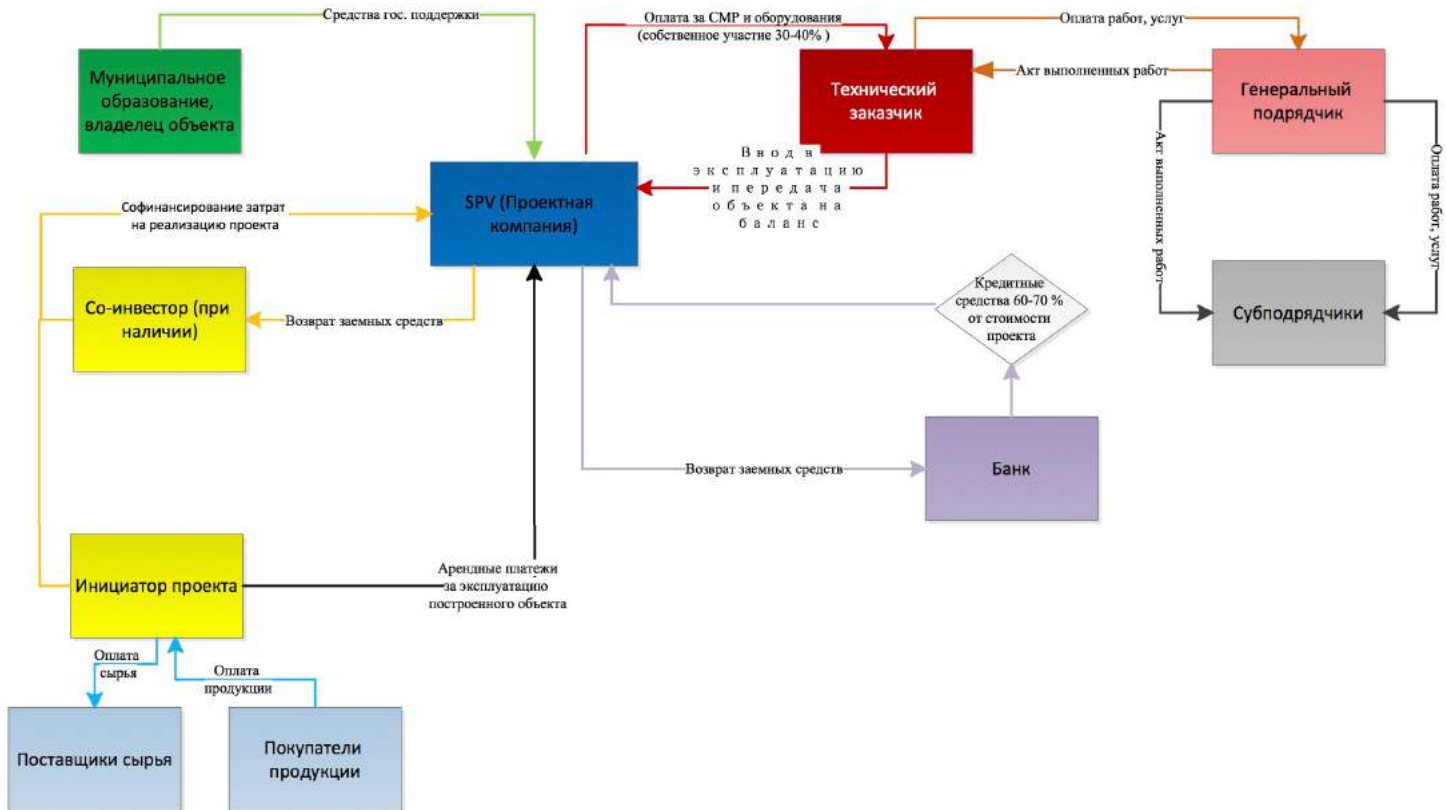




# СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

по механизму **Проектного финансирования**

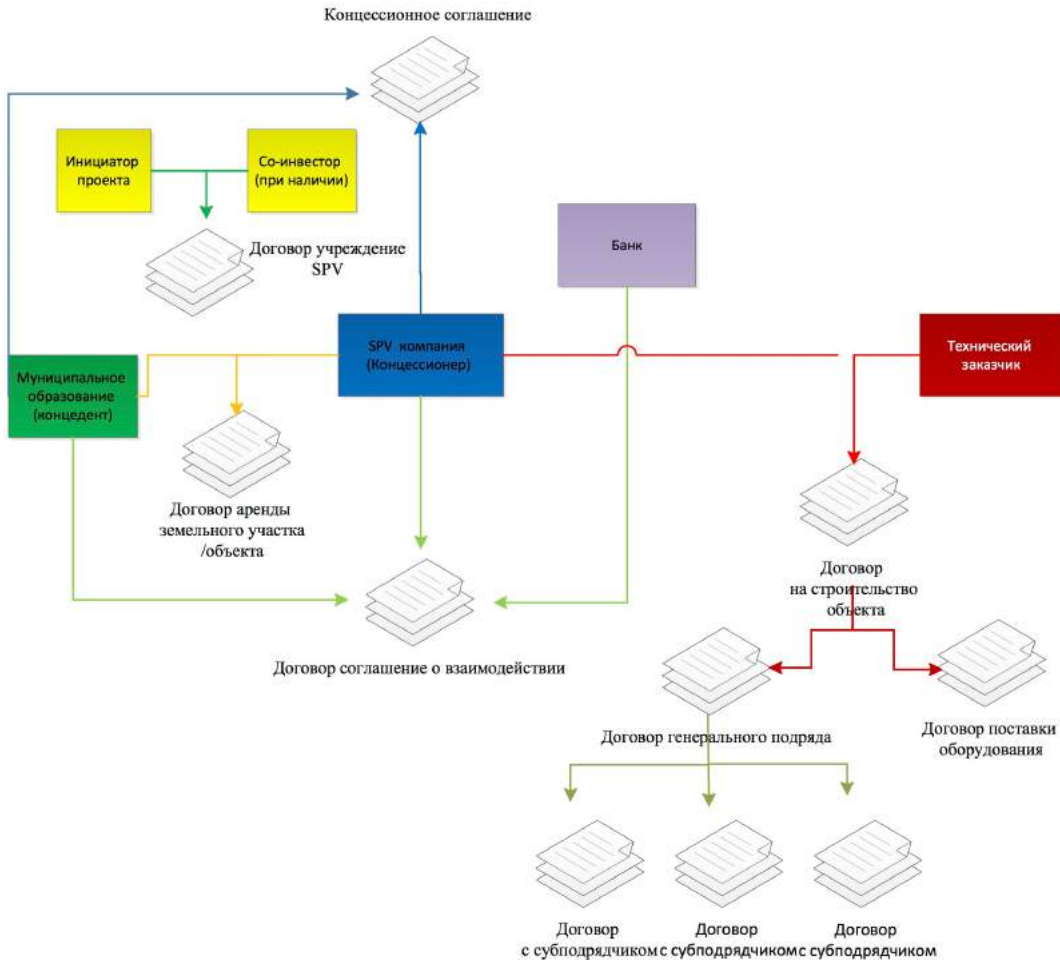
Схема финансирования строительства и эксплуатации Объекта



# СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

по механизму **Концессии**

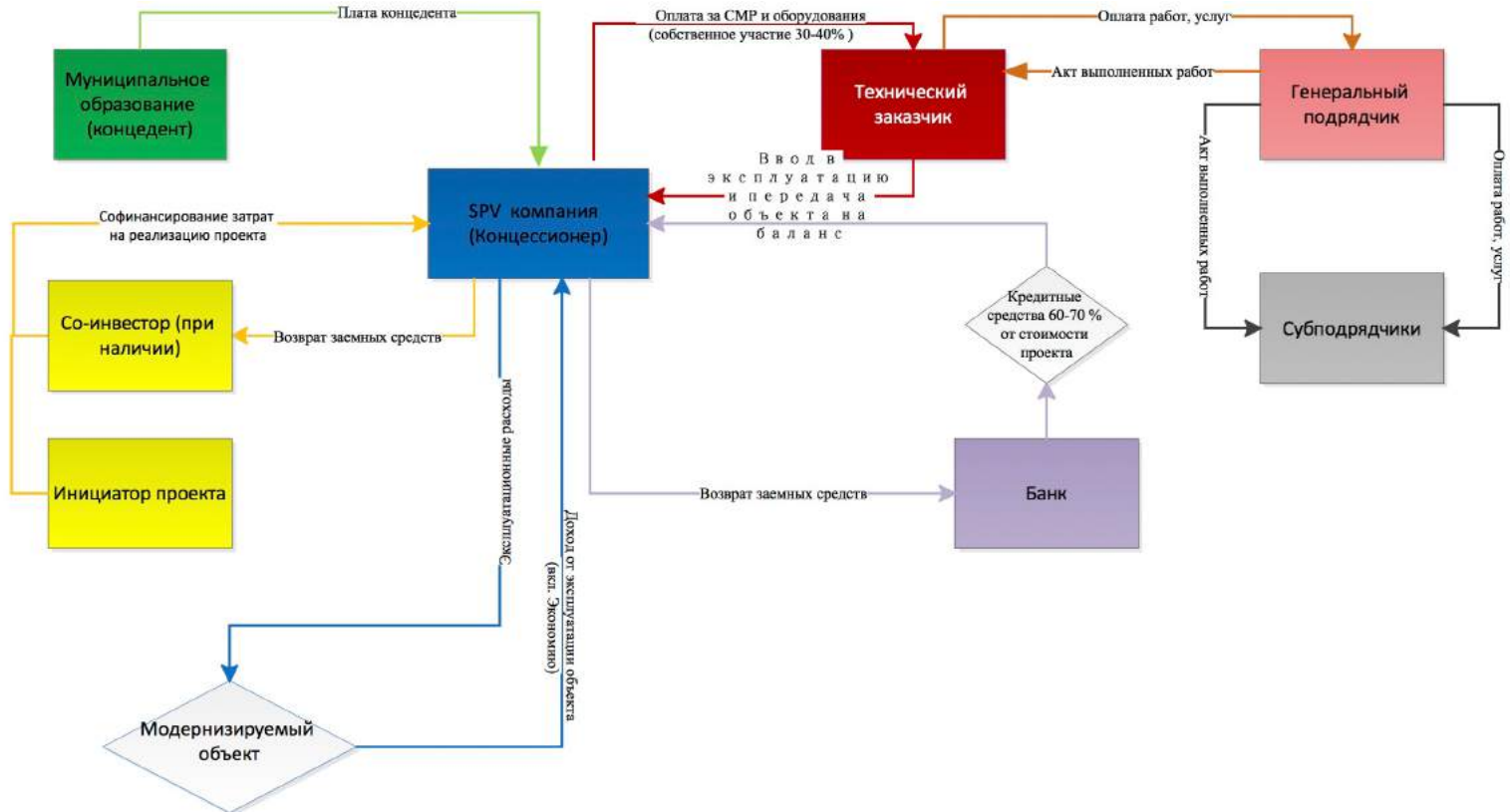
Схема договорных отношений между участниками проекта



# СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

по механизму **Концессии**

## Схема финансирования строительства и эксплуатации Объекта



## УСЛОВИЯ КРЕДИТОВАНИЯ

Условия	Общие условия	Специальные условия финансирования
	Проектного финансирования	Инвестиционных проектов с господдержкой (проектное финансирование)
<b>Залоговое обеспечение</b>	Залоговый дисконт рассчитывается Банком при оценке предмета залога	Минимальный залоговый дисконт не ниже 20% от оценочной стоимости имущества
<b>Коэффициент покрытия долга (обслуживание обязательств по кредиту с учетом процентов)</b>	Не менее 1,5	Не менее 1,4
<b>Земельный участок</b>	Земельный участок в собственности или аренде у Заемщика при оценке предмета залога	Земельный участок может быть в субаренде у Заемщика**
<b>Источники собственных средств</b>	Уставной капитал должен быть полностью оплачен	Учитываются планируемые взносы в уставный капитал
<b>Минимальный размер собственных средств, подлежащих вложению в Проект</b>	Не менее 30% от инвестиционного бюджета проекта	Не менее 30% от инвестиционного бюджета проекта, уменьшенного на сумму бюджетных грантов/субсидий
<b>Поэтапное вложение собственных средств</b>	15% первоначально	10% первоначально
<b>Заемные средства</b>	Банк -единственный кредитор Проекта	Допускается привлечение заемных средств путем заключения договоров займа****
<b>Срок кредитования</b>	Не более 10 лет	Не более 15 лет
<b>Стоимость средств</b>	Действующая процентная ставка кредитования	Минус 1% от действующей процентной ставки кредитования проектов на общих условиях
<b>Отсрочка по уплате процентов и долга</b>	До 2 лет	До 3 лет (не более инвестиционной фазы)
<b>Срок строительства и ввода объекта в эксплуатацию</b>	Не более 2 лет	Требование отсутствует
<b>Обязательный залог акций / долей в УК</b>	100%	Только в части акций / долей, не принадлежащих государству
<b>Бизнес-план Проекта</b>	Требование отсутствует	Учет в модели денежных потоков субсидирования %-ставок
<b>Состав собственных средств Заемщика в части - взносов в УК</b>	Сформированный УК	Планируемые взносы в УК (с последующим подтверждением внесения средств на дату выдачи кредита)
<b>Состав собственных средств Заемщика в части - субординированных займов, привлеченных от компаний Группы или третьих лиц</b>	Выпуск и залог простых векселей в пользу Банка	Договоры займа
<b>Составитель готового маркетингового исследования</b>	Аккредитованная в банке компания	Органы гос. власти и некоммерческие организации, образованные Правительством РФ и/или аккредитованные в Союзе "Координационный центр регионального развития"
<b>Направленность</b>	Реальный сектор экономики	Реальный сектор экономики
<b>Рабочий орган банковского продукта</b>	Отделение Банка	Оргкомитет конкурса "Регионы - устойчивое развитие"

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



Ежегодный конкурс  
«Регионы – устойчивое  
развитие»



**СБЕРБАНК**

*Всегда рядом*



Министерство  
экономического  
развития РФ



Координационный центр  
регионального развития



**ЖКХ  
ГОРОДСКАЯ  
СРЕДА**

**Телефон: 8-800-775-10-73**

(Бесплатные звонки для клиентов  
со всей России)

**E-mail: [info@infra-konkurs.ru](mailto:info@infra-konkurs.ru)**

**[www.infra-konkurs.ru](http://www.infra-konkurs.ru)**