



# **КЕЙСЫ (СТАНДАРТНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РЕШЕНИЯ) ПО СОЗДАНИЮ И РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ОМСКА**



**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ОМСКА  
2019**



## **2. КЕЙС ПО СОЗДАНИЮ И РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ НА ОСНОВЕ СОГЛАШЕНИЙ О МУНИЦИПАЛЬНО-ЧАСТНОМ ПАРТНЕРСТВЕ**

# 1. ОБЩАЯ СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ

## МУНИЦИПАЛЬНО-ЧАСТНОЕ ПАРТНЕРСТВО



## 2. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

**ЧАСТНЫЙ ПАРТНЕР:**  
российское юридическое лицо

**СРОК ПРОЕКТА (лет):**  
3-49

**ОБЪЕКТ СОГЛАШЕНИЯ:**  
недвижимое имущество, недвижимое имущество и связанное с ним движимое имущество, относимые к объектам городской среды

**ОБЪЕМ КАПИТАЛЬНЫХ  
ЗАТРАТ (тыс. руб.):**  
50 000 – 500 000

**ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ:**  
создание, содержание, эксплуатация частным партнером объектов городской среды

**ФИНАНСИРОВАНИЕ:**  
финансирование 100% за счет частного партнера.  
Возможное соотношение собственного и заемного финансирования: 100%:0%, 50%:50%, 30%:70%  
Срок финансирования: до 15 лет  
Период доступности заемных средств – инвестиционная стадия проекта, не более 24 месяцев

**ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ  
ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ:**  
частный партнер

**ОБЕСПЕЧЕНИЕ:**  
предоставление банком или иной кредитной организацией независимой гарантии (банковской гарантии), передача публичному партнеру в залог прав частного партнера по договору банковского счета, страхование риска ответственности частного партнера за нарушение обязательств по соглашению

### 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЧАСТНОГО ПАРТНЕРА	КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПУБЛИЧНОГО ПАРТНЕРА
<p>1. Достижение финансового закрытия и осуществление инвестиций в строительство / реконструкцию в объеме, сроки и на условиях, предусмотренных соглашением о МЧП;</p> <p>2. Проектирование объектов, получение необходимых согласований и экспертиз;</p> <p>3. Получение необходимых разрешений для строительства / реконструкции;</p> <p>4. Подготовка территории строительства, строительство / реконструкция объектов городской среды в сроки, указанные в соглашении о МЧП;</p> <p>5. Осуществление эксплуатации (оказания платных услуг) с использованием объектов городской среды;</p> <p>6. Содержание объектов в надлежащем техническом состоянии, включая проведение текущих ремонтов, в течение срока действия соглашения о МЧП.</p>	<p>1. Обеспечение частного партнера правами на необходимые земельные участки в объеме, достаточном для строительства / реконструкции эксплуатации объектов городской среды;</p> <p>2. Согласование проектной документации, разработанной частным партнером;</p> <p>3. Передача объектов городской среды в собственность (с обременением) частного партнера после его строительства/реконструкции;</p> <p>4. Выплата компенсации при досрочном прекращении КС.</p>

## 4. ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

ИНИЦИИРОВАНИЕ И РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА	ОЦЕНКА И СОГЛАСОВАНИЕ ПРОЕКТА	ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА	ПОДГОТОВКА И ПРОВЕДЕНИЕ КОНКУРСА	КОММЕРЧЕСКОЕ И ФИНАНСОВОЕ ЗАКРЫТИЕ	РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА
<ul style="list-style-type: none"><li>•<b>ЦЕЛЬ:</b> Всестороннее описание проекта и определение его оптимальных параметров при заданных ограничениях</li><li>•<b>ОСНОВНЫЕ ШАГИ:</b><ul style="list-style-type: none"><li>- Разработка и согласование концепции</li><li>- Анализ исходных технических данных</li><li>- Оценка спроса на объект городской среды</li><li>- Разработка финансовой модели</li><li>- Проведение сценарного анализа</li><li>- Тестирование проекта по рынку</li><li>- Определение оптимальных технико-экономических параметров проекта и правовой модели</li></ul></li><li>•<b>СРОКИ:</b> до 90 дней</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>•<b>ЦЕЛЬ:</b> Оценка целесообразности реализации проекта на предлагаемых условиях и учет позиции всех участников проекта</li><li>•<b>ОСНОВНЫЕ ШАГИ:</b><ul style="list-style-type: none"><li>- Принятие решения ОМС о направлении проекта в уполномоч. орган (Минэкономки)</li><li>•- Проведение Минэкономки оцени эффективности и определения сравнительного преимущества проекта</li><li>- Итоговое тестирование проекта по рынку</li><li>- Определение всех существенных условий проекта</li></ul></li><li>•<b>СРОКИ:</b> до 90 дней</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>•<b>ЦЕЛЬ:</b> Утверждение существенных условий проекта и параметров конкурсного отбора, запуск конкурсной процедуры</li><li>•<b>ОСНОВНЫЕ ШАГИ:</b><ul style="list-style-type: none"><li>- Разработка проекта НПА, содержащего решение о реализации проекта</li><li>- Согласование и принятие НПА, который определит существенные условия проекта, запускает конкурс и определяет иные мероприятия</li></ul></li><li>•<b>СРОКИ:</b> до 60 дней</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>•<b>ЦЕЛЬ:</b> Отбор частного партнера, соответствующего всем установленным требованиям и условия реализации проекта</li><li>•<b>ОСНОВНЫЕ ШАГИ:</b><ul style="list-style-type: none"><li>- Подготовка объекта городской среды для заключения соглашения по итогам конкурса</li><li>- Формирование конкурсной комиссии</li><li>- Разработка конкурсной документации</li><li>- Проведение отбора</li></ul></li><li>•<b>СРОКИ:</b> до 180 дней</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>•<b>ЦЕЛЬ:</b> Утверждение итоговой версии соглашения с учетом интересов всех стороны и подписание иных договоров</li><li>•<b>ОСНОВНЫЕ ШАГИ:</b><ul style="list-style-type: none"><li>- Проведение переговоров для итогового согласования текста соглашения, в том числе особых обстоятельств</li><li>- Коммерческое закрытие (подписание соглашения и подрядных договоров)</li><li>- Финансовое закрытие (подписание кредитных договоров)</li></ul></li><li>•<b>СРОКИ:</b> законодательно не закреплены (несколько дней)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>•<b>ЦЕЛЬ:</b> Контроль за ходом реализации проекта и соблюдением частным партнером условий соглашения о МЧП</li><li>•<b>ОСНОВНЫЕ ШАГИ:</b><ul style="list-style-type: none"><li>-Контроль проектирования и/или строительства объекта городской среды</li><li>- Контроль за техническим обслуживанием и/или эксплуатацией объекта городской среды</li></ul></li><li>•<b>СРОКИ:</b> устанавливаются в соответствии со сроками, указанными в соглашении о МЧП</li></ul>

## 5. МАТРИЦА ПРОЕКТНЫХ РИСКОВ

ВИДЫ РИСКА	РИСКИ	ПУБЛИЧНЫЙ ПАРТНЕР	ЧАСТНЫЙ ПАРТНЕР
Риски проектирования и подготовительного этапа	Предоставление земельных участков	✓	
	Обеспечение инженерных коммуникаций	✓	
	Подготовка земельных участков	✓	
	Срыв срока проектирования объекта городской среды		✓
	Срыв срока подготовительных мероприятий		✓
Риски создания объекта	Ликвидация последствий действий третьих лиц		✓
	Ликвидация природных катастроф и иных форс-мажоров	✓	
	Ликвидация экологических последствий	✓	
	Срыв сроков создания (строительства реконструкции) объекта городской среды		✓
	Срыв сроков ввода объекта городской среды в эксплуатацию		✓
	Увеличение затрат на создание за счет роста курсов валют		✓
	Увеличение затрат на создание за счет роста инфляции		✓
	Увеличение затрат на создание за счет роста процентов по долгу		✓
	Риски эксплуатации объекта	Увеличение затрат на эксплуатацию объекта городской среды	
Увеличение затрат на эксплуатацию за счет роста курсов валют			✓
Увеличение затрат на эксплуатацию за счет роста инфляции			✓
Увеличение затрат на эксплуатацию за счет роста процентов по долгу			✓
Увеличение затрат на эксплуатацию за счет роста налогов			✓
Риски получения дохода	Неполучение платежей, обеспечивающих гарантию минимальной доходности		✓
	Падение выручки вследствие снижения объема оказания услуг		✓
	Падение выручки вследствие снижения цен (тарифов) на оказание услуг		✓
	Падение выручки вследствие неплатежей со стороны потребителей услуг		✓
Прочие риски	Расторжение соглашения по вине публичного партнера	✓	
	Расторжение соглашения по вине частного партнера		✓
	Утрата объекта соглашения		✓
	Форс-мажорные обстоятельства	✓	✓