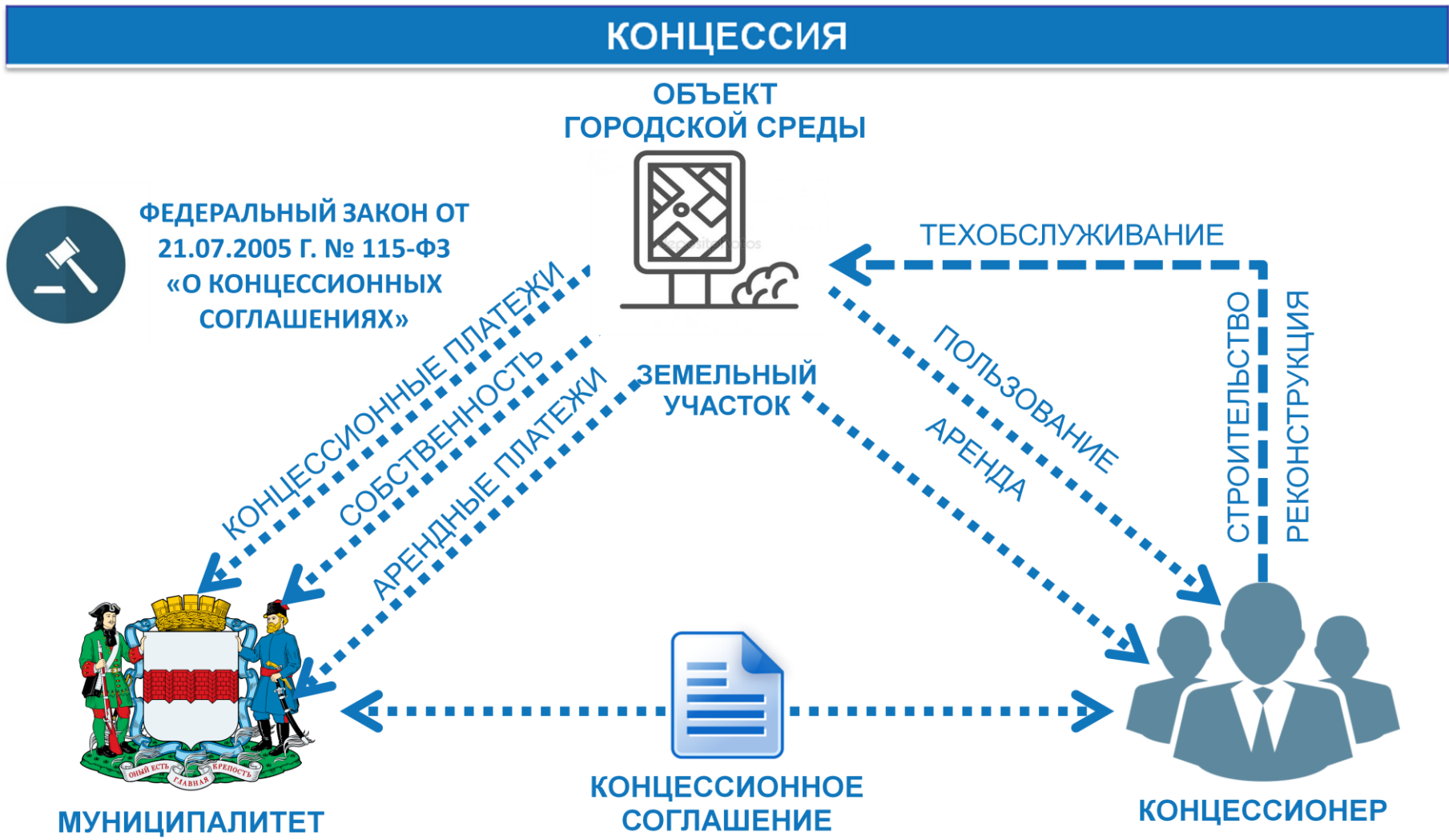


1. КЕЙС ПО СОЗДАНИЮ И РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ НА ОСНОВЕ КОНЦЕССИОННЫХ СОГЛАШЕНИЙ

1. ОБЩАЯ СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ



2. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ

КОНЦЕССИОНЕР:

индивидуальный предприниматель,
российское юридическое лицо,
иностранное юридическое лицо, группа
юридических лиц в составе простого
товарищества

СРОК ПРОЕКТА (лет):

5-49

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
концессионером объектов городской
среды

ФИНАНСИРОВАНИЕ:

финансирование 100% за счет
концессионера.
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: муниципалитет

ОБЕСПЕЧЕНИЕ:

предоставление безотзывной банковской
гарантии, передача концессионером
концеденту в залог прав концессионера по
договору банковского вклада (депозита),
осуществление страхования риска
ответственности концессионера за
нарушение обязательств по
концессионному соглашению

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕССИОНЕРА	КЛЮЧЕВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КОНЦЕДЕНТА
<ol style="list-style-type: none">1. Достижение финансового закрытия и осуществление инвестиций в строительство / реконструкцию в объеме, сроки и на условиях, предусмотренных КС;2. Проектирование объектов, получение необходимых согласований и экспертиз;3. Получение необходимых разрешений для строительства / реконструкции;4. Подготовка территории строительства, строительство / реконструкция объектов городской среды в сроки, указанные в соглашении;5. Осуществление эксплуатации (оказания платных услуг) с использованием объектов городской среды;6. Содержание объектов в надлежащем техническом состоянии, включая проведение текущих ремонтов, в течение срока действия КС;7. Передача объектов городской среды концеденту по истечении срока действия (при расторжении) КС.	<ol style="list-style-type: none">1. Обеспечение концессионера правами на необходимые земельные участки в объеме, достаточном для строительства / реконструкции эксплуатации объектов городской среды;2. Согласование проектной документации, разработанной концессионером;3. Предоставление концессионеру прав владения и пользования объектами до даты прекращения КС;4. Приемка объекта у концессионера по истечении срока действия (при расторжении) КС;5. Выплата компенсации при досрочном прекращении КС.

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">•ЦЕЛЬ: Всестороннее описание проекта и определение его оптимальных параметров при заданных ограничениях•ОСНОВНЫЕ ШАГИ:<ul style="list-style-type: none">- Разработка и согласование концепции- Анализ исходных технических данных- Оценка спроса на объект городской среды- Разработка финансовой модели- Проведение сценарного анализа- Тестирование проекта по рынку- Определение оптимальных технико-экономических параметров проекта и правовой модели•СРОКИ: до 30 дней	<ul style="list-style-type: none">•ЦЕЛЬ: Оценка целесообразности реализации проекта на предлагаемых условиях и учет позиции всех участников проекта•ОСНОВНЫЕ ШАГИ:<ul style="list-style-type: none">- Первичное согласование проекта с ОМС- Итоговое тестирование проекта по рынку- Определение всех существенных условий проекта•СРОКИ: законодательно не закреплены (примерно 3-4 месяца)	<ul style="list-style-type: none">•ЦЕЛЬ: Утверждение существенных условий проекта и параметров конкурсного отбора, запуск конкурсной процедуры•ОСНОВНЫЕ ШАГИ:<ul style="list-style-type: none">- Разработка проекта НПА о заключении концессионного соглашения- Согласование и принятие НПА, который определит условия проекта, запускает конкурс и определяет иные мероприятия•СРОКИ: законодательно не закреплены (примерно 3-4 месяца)	<ul style="list-style-type: none">•ЦЕЛЬ: Отбор концессионера соответствующего всем установленным требованиям и условия реализации проекта•ОСНОВНЫЕ ШАГИ:<ul style="list-style-type: none">- Подготовка объекта городской среды для заключения соглашения по итогам конкурса- Формирование конкурсной комиссии- Разработка конкурсной документации- Проведение отбора•СРОКИ: от 50 до 90 дней	<ul style="list-style-type: none">•ЦЕЛЬ: Утверждение итоговой версии соглашения с учетом интересов всех стороны и подписание иных договоров•ОСНОВНЫЕ ШАГИ:<ul style="list-style-type: none">- Проведение переговоров для итогового согласования текста соглашения, в том числе особых обстоятельств- Коммерческое закрытие (подписание соглашения и подрядных договоров)- Финансовое закрытие (подписание кредитных договоров)•СРОКИ: законодательно не закреплены (несколько дней)	<ul style="list-style-type: none">•ЦЕЛЬ: Контроль за ходом реализации проекта и соблюдением концессионером условий концессионного соглашения•ОСНОВНЫЕ ШАГИ:<ul style="list-style-type: none">-Контроль проектирования и/или строительства объекта городской среды- Контроль за техническим обслуживанием и/или эксплуатацией объекта городской среды- Приемка объекта городской среды по итогам реализации соглашения•СРОКИ: устанавливаются в соответствии со сроками, указанными в концессионном соглашении

5. МАТРИЦА ПРОЕКТНЫХ РИСКОВ

ВИДЫ РИСКА	РИСКИ	КОНЦЕДЕНТ	КОНЦЕССИОНЕР
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 концедента	✓	
	Расторжение соглашения по вине концессионера		✓
	Утрата объекта соглашения	✓	
	Форс-мажорные обстоятельства	✓	✓