



**«СБЕРИНФРА»**



**Строительство инфраструктуры в рамках  
КРТ с применением механизма ГЧП**

На примере школы 1100 мест



# КРТ И КОНЦЕССИИ



**КРТ** - вид градостроительной деятельности, направленный на обновление и развитие территорий жилой застройки.

В конце 2020 года президент Владимир Путин подписал Федеральный закон **№ 494 - ФЗ** «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий».

В состав КРТ включается создание объектов обеспечивающей инфраструктуры:

- инженерная инфраструктура;
- транспортная инфраструктура;
- социальная инфраструктура.



Применение механизмов концессии для развития обеспечивающей инфраструктуры КРТ позволяет снизить затраты регионального бюджета, использовать средства федеральных программ поддержки и внебюджетных источников с длительным сроком возврата.



# ИНФРАСТРУКТУРА КРТ



№	Объект мастер-плана	Объект концессионного соглашения в соответствии с перечнем ст. 4 115-ФЗ
<b>Инженерная инфраструктура</b>		
1.	Газоснабжение	Объект газоснабжения (п. 20)
2.	ТП и сети электроснабжения	Объект по производству, передаче и распределению электрической энергии (п. 10)
3.	Теплоснабжение, водоснабжение	Объекты теплоснабжения, централизованные системы ГВС, ХВС и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем (п. 11)
4.	Хозяйственно-бытовая канализация	Объект водоотведения, отдельные объекты таких систем (п. 11)
5.	Дождевая канализация	Объект коммунальной инфраструктуры или объекты коммунального хозяйства (п. 18)
<b>Дорожная инфраструктура</b>		
1.	Автомобильные дороги (проезды, парковки), пешеходные зоны	Автомобильные дороги или участки автомобильных дорог, элементы обустройства автомобильных дорог (в том числе остановочные пункты), объекты дорожного сервиса (п. 1)
<b>Социальная инфраструктура</b>		
1.	Поликлиника	Объекты здравоохранения (в том числе объекты, предназначенные для санаторно-курортного лечения) (п. 13)
2.	Школа, детский сад	Объекты образования, культуры, спорта, объекты, используемые для организации отдыха граждан и туризма, иные объекты социально-культурного назначения (п. 14)
3.	Спорт объект	Объекты образования, культуры, спорта, объекты, используемые для организации отдыха граждан и туризма, иные объекты социально-культурного назначения (п. 14)



# ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ШКОЛА (Пример)

В РАМКАХ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ



## ШКОЛА 1100 МЕСТ

- Срок проектирования и создания 3 года
- Капитальные затраты 2 000 млн руб.
- Срок концессии 8 лет
- Операционные расходы 154 млн руб.



# СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ



Собственность на Объект после завершения создания оформляется на Концедента

Концессионер получает право владения и эксплуатации (обслуживания) Объекта на срок действия соглашения

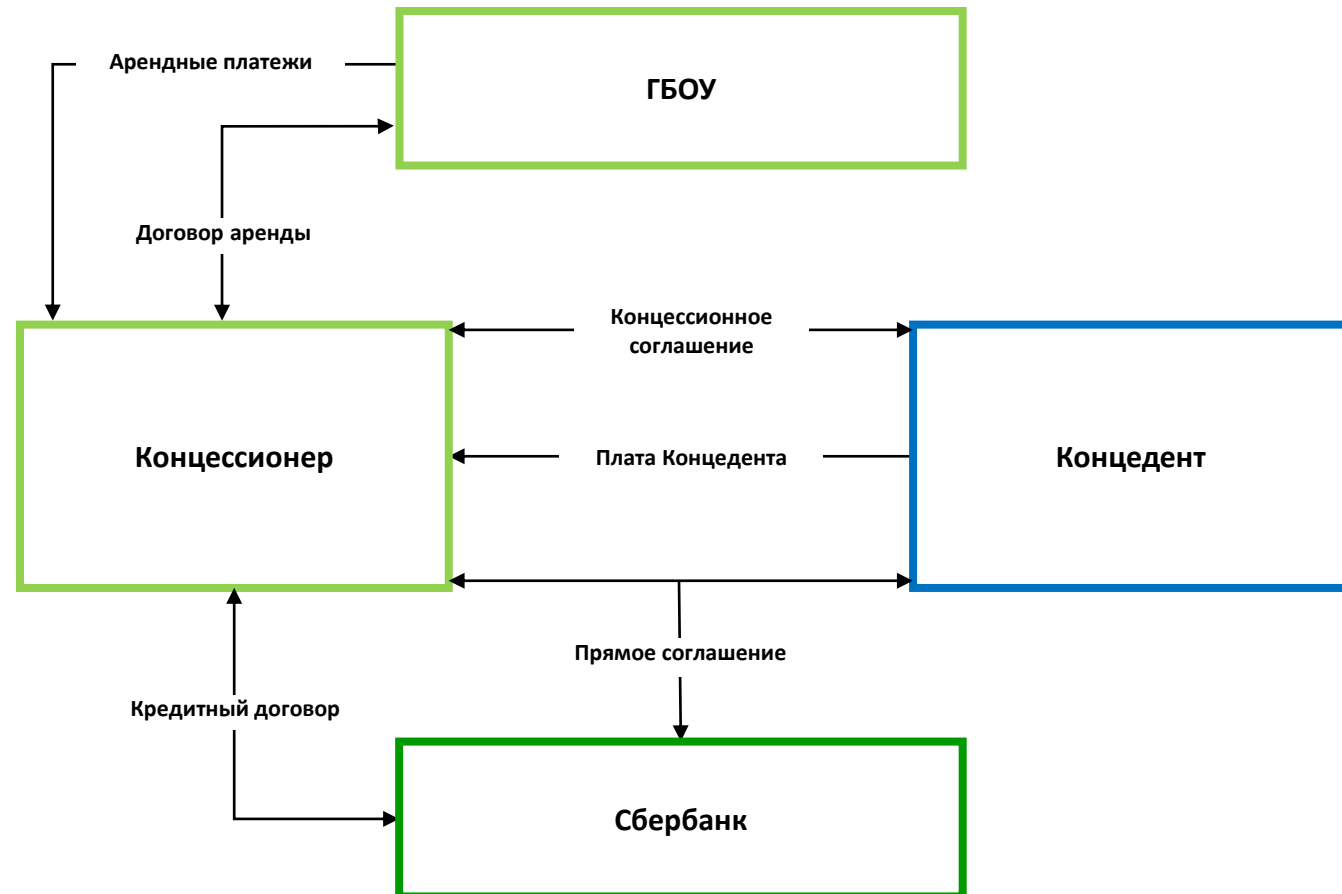
Концессионер обязан привлечь кредит, построить и осуществлять техническое обслуживание Объекта

Концедент может предоставить капитальный грант для снижения платы по кредиту

Возврат инвестиций обеспечивается за счет периодических выплат в виде платы Концедента на этапе эксплуатации Объекта

Обеспечением по кредиту является обязательство Концедента о компенсации при досрочном прекращении концессионного соглашения затрат, связанных с созданием Объекта за минусом того, что Концессионер получил в качестве платы Концедента

В целях повышения привлекательности проектов для кредиторов и уменьшения стоимости заимствований Концедент заключает прямое соглашение с кредитором





# ПЛАТЕЖНЫЙ МЕХАНИЗМ ПРОЕКТА





# **КЛАССИЧЕСКАЯ КОНЦЕССИЯ**



# ФИНАНСОВАЯ СТРУКТУРА

## ШКОЛА 1 100 МЕСТ.



### ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА:

Капитальные затраты с НДС

**2 000** млн руб.

Срок проектирования и создания

**3** года

Срок эксплуатации

**5** лет

Операционные расходы

**153,8** млн руб.

Налог на имущество

**111,2** млн руб.

Срок концессии

**8** лет

Процентная ставка: **15%**

Комиссия за открытие кредитной линии: **1%**

Комиссия за обязательство: **0,7%**

### Коэффициент удорожания к объему капитальных затрат (без затрат на эксплуатацию) - 1,41 (+ 813 368 тыс. руб.)

Бюджетные платежи	тыс. руб.	%	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Капитальный грант	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Плата концедента - субсидия на проценты и инвест затраты	2 777 146	-	-	-	-	664 101	657 039	652 424	644 494	159 089
Плата концедента - субсидия на проценты	814 061	-	-	-	-	306 041	242 173	171 739	87 548	6 559
Плата концедента - субсидия на инвестиционные затраты	1 963 085	-	-	-	-	358 060	414 866	480 685	556 945	152 530
Плата концедента - субсидия на налог на прибыль	36 222*	-	-	-	-	-	-	-	-	36 222
<b>Итого бюджетные платежи стадия строительства</b>	<b>2 813 368</b>	-	-	-	-	<b>664 101</b>	<b>657 039</b>	<b>652 424</b>	<b>644 494</b>	<b>195 310</b>
Плата концедента - субсидия на операционные затраты с НДС (с учетом инфляции)	153 759	-	-	-	-	27 634	29 694	30 326	32 657	33 447
Арендная плата от ГБОУ/АНОО с НДС	156 716	-	-	-	-	52 127	41 929	31 403	20 884	10 373
Справочно: Аренда земли	19 372	-	-	-	-	3 577	3 720	3 868	4 023	4 184
Налог на имущество	111 225	-	-	-	-	39 863	31 221	22 301	13 380	4 460
<b>Итого бюджетные платежи стадия эксплуатации</b>	<b>310 475</b>	-	-	-	-	<b>79 761</b>	<b>71 623</b>	<b>61 729</b>	<b>53 542</b>	<b>43 820</b>

\*Доля налога на прибыль, уплачиваемая в федеральный бюджет

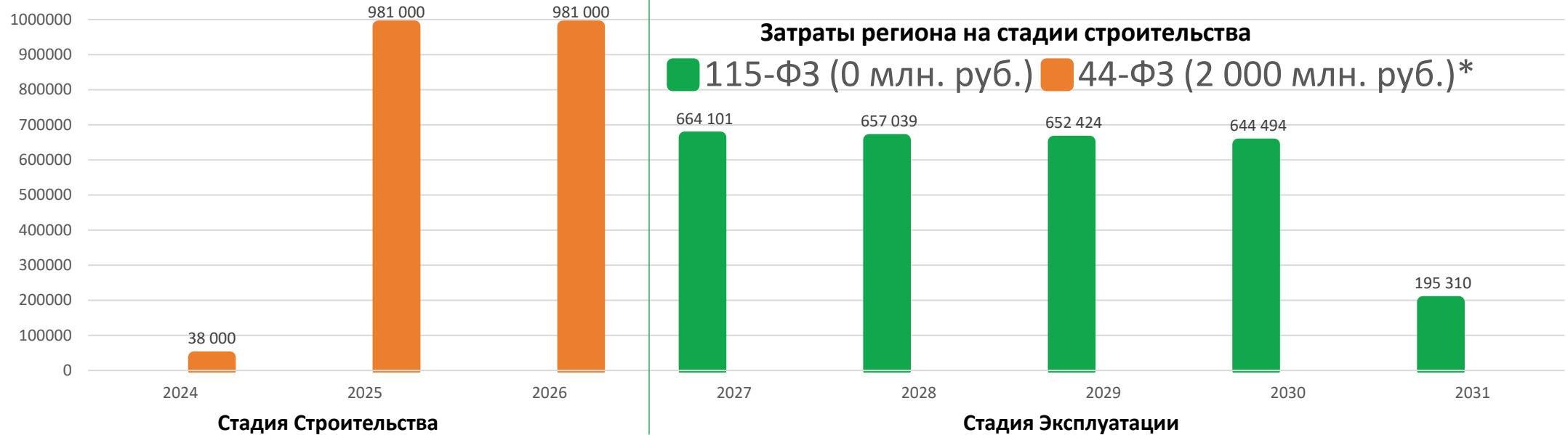


# ПРИМЕР ГРАФИКА 44-ФЗ VS 115-ФЗ

ШКОЛА 1 100 МЕСТ. КАПИТАЛЬНЫЙ ГРАНТ - 0%



(тыс. рублей)



## Концессионное соглашение (115-ФЗ):

- Нагрузка на бюджет региона в 2024 –2026 гг. отсутствует.
- Концессионное соглашение на стадии эксплуатации (2027 – 2031 гг.) при компенсации затрат инвестору обеспечивает меньшую нагрузку на бюджет в год.
- При выделении регионом на стадии строительства капитального гранта, будущая нагрузка на бюджет будет снижена.

## Государственный заказ (44-ФЗ)\*:

- В расчете по 44-ФЗ не учитывается стоимость заемного финансирования для бюджета региона (если применимо)



# ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ИНВЕСТОРА

## ШКОЛА 1 100 МЕСТ



(тыс. рублей)

<b>Источники:</b>	<i>тыс. руб.</i>	<i>%</i>	<i>ПИР</i>	<i>СМР</i>	<i>Эксплуатационная фаза</i>
Собственные средства - акционерный займ	<b>393 167</b>	98,10%	<b>45 168</b>	<b>347 999</b>	-
Собственные средства - вложение в УК	<b>10</b>	0,00%	<b>10</b>	-	-
Возмещение НДС с ПИР на инвестиционной стадии	<b>7 618</b>	1,90%	-	<b>7 618</b>	-
<b>Итого источники денежных средств:</b>	<b>400 795</b>	<b>100,00%</b>	<b>45 178</b>	<b>355 617</b>	-

<b>Направления использования акционерного займа:</b>	<i>тыс. руб.</i>	<i>%</i>	<i>ПИР</i>	<i>СМР</i>	<i>Эксплуатационная фаза</i>
Капитальные затраты инвестиционной стадии	<b>38 088</b>	9,50%	<b>38 088</b>	-	-
Операционные затраты инвестиционной стадии	<b>22 729</b>	5,67%	<b>20</b>	<b>22 709</b>	-
Формирование DSRA на инвестиционной стадии на проценты	<b>58 670</b>	14,64%	<b>3 261</b>	<b>55 409</b>	-
Проценты по старшему долгу на инвестиционной стадии	<b>219 114</b>	54,67%	-	<b>219 114</b>	-
Комиссии по старшему долгу на инвестиционной стадии	<b>28 861</b>	7,20%	-	<b>28 861</b>	-
Проценты по кредиту на НДС	<b>19 943</b>	4,98%	-	<b>19 943</b>	-
Комиссии по кредиту на НДС	<b>5 772</b>	1,44%	-	<b>5 772</b>	-
Уплата НДС по ПИР на инвестиционной стадии	<b>7 618</b>	1,90%	<b>7 618</b>	-	-
<b>Итого направления денежных средств:</b>	<b>400 795</b>	<b>100,00%</b>	<b>48 987</b>	<b>351 808</b>	-

<b>Денежный поток для инвестора:</b>	<i>тыс. руб.</i>	<i>%</i>	<i>ПИР</i>	<i>СМР</i>	<i>Эксплуатационная фаза</i>
Привлечение акционерного займа	<b>(393 167)</b>	-	<b>(45 168)</b>	<b>(347 999)</b>	-
Возврат процентов по акционерному займу	<b>289 664</b>	-	-	-	<b>289 664</b>
Возврат акционерного займа	<b>393 167</b>	-	-	-	<b>393 167</b>
<b>Итого денежный поток инвестора:</b>	<b>289 664</b>	-	<b>(45 168)</b>	<b>(347 999)</b>	<b>682 831</b>
<i>Справочно, компенсация затрат на СПК:</i>	<i>36 556</i>	-	-	-	-



**ЧАСТИЧНОЕ УЧАСТИЕ АКЦИОНЕРА (380 МЛН РУБ.)**  
**КОЭФФИЦИЕНТ УДОРОЖАНИЯ = 1,00**



# ФИНАНСОВАЯ СТРУКТУРА

## ШКОЛА 1 100 МЕСТ.



### ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА:

Капитальные затраты с НДС

**2 000** млн руб.

Срок проектирования и создания

**3** года

Срок эксплуатации

**5** лет

Операционные расходы

**153,4** млн руб.

Налог на имущество

**105,0** млн руб.

Срок концессии

**8** лет

Процентная ставка: **15%**

Комиссия за открытие кредитной линии: **1%**

Комиссия за обязательство: **0,7%**

### Коэффициент удорожания к объему капитальных затрат (без затрат на эксплуатацию) - 1,00 (+ 0 тыс. руб.)

Бюджетные платежи	тыс. руб.	%	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Капитальный грант	-		-	-	-	-	-	-	-	-
Плата концедента - субсидия на проценты и инвест затраты	1 975 188		-	-	-	487 270	472 630	459 280	447 134	108 874
Плата концедента - субсидия на проценты	440 755		-	-	-	181 087	135 161	87 329	37 177	-
Плата концедента - субсидия на инвестиционные затраты	1 534 433		-	-	-	306 183	337 468	371 951	409 957	108 874
Плата концедента - субсидия на налог на прибыль	24 834*		-	-	-	-	-	-	-	24 834
<b>Итого бюджетные платежи стадия строительства</b>	<b>2 000 000</b>		-	-	-	<b>487 270</b>	<b>472 630</b>	<b>459 280</b>	<b>447 134</b>	<b>133 709</b>
Плата концедента - субсидия на операционные затраты с НДС (с учетом инфляции)	153 436		-	-	-	27 515	29 602	30 262	32 620	33 437
Арендная плата от ГБОУ/АНОО с НДС	149 255		-	-	-	49 453	39 834	29 907	19 987	10 074
Справочно: Аренда земли	19 372		-	-	-	3 577	3 720	3 868	4 023	4 184
Налог на имущество	105 007		-	-	-	37 634	29 476	21 054	12 632	4 211
<b>Итого бюджетные платежи стадия эксплуатации</b>	<b>302 691</b>		-	-	-	<b>76 968</b>	<b>69 436</b>	<b>60 169</b>	<b>52 607</b>	<b>43 511</b>

\*Доля налога на прибыль, уплачиваемая в федеральный бюджет

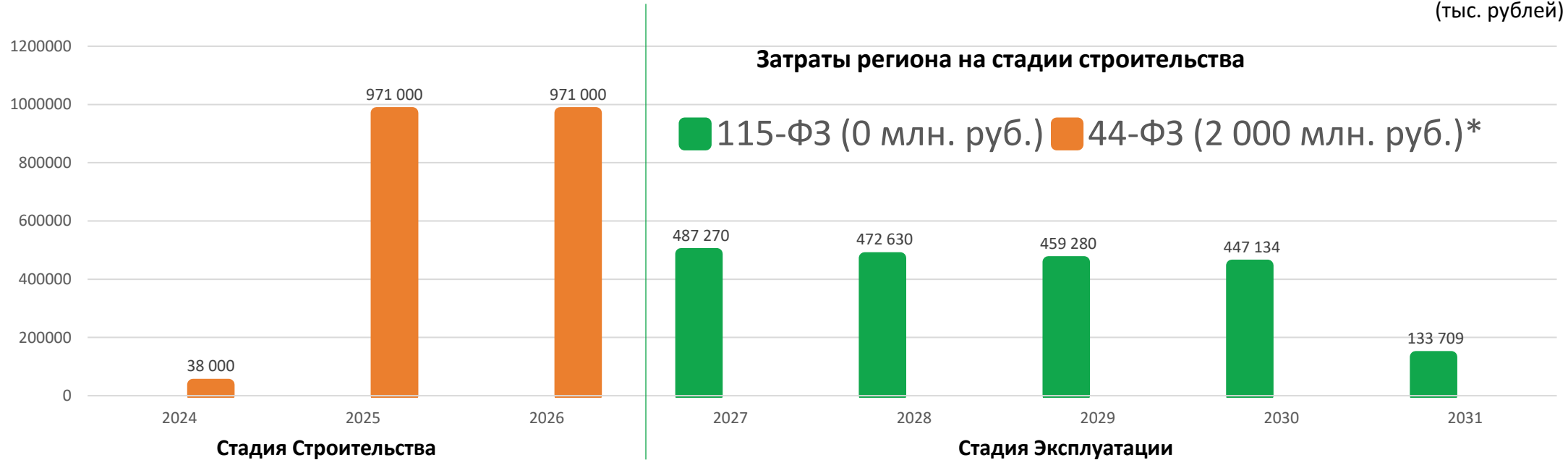


# ПРИМЕР ГРАФИКА 44-ФЗ VS 115-ФЗ

ШКОЛА 1 100 МЕСТ. КАПИТАЛЬНЫЙ ГРАНТ - 0%



(тыс. рублей)



## Концессионное соглашение (115-ФЗ):

- Нагрузка на бюджет региона в 2024 –2026 гг. отсутствует.
- Концессионное соглашение на стадии эксплуатации (2027 – 2031 гг.) при компенсации затрат инвестору обеспечивает меньшую нагрузку на бюджет в год.
- При выделении регионом на стадии строительства капитального гранта, будущая нагрузка на бюджет будет снижена.

## Государственный заказ (44-ФЗ)\*:

- В расчете по 44-ФЗ не учитывается стоимость заемного финансирования для бюджета региона (если применимо)



# ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ИНВЕСТОРА

## ШКОЛА 1 100 МЕСТ



(тыс. рублей)

<b>Источники:</b>	<i>тыс. руб.</i>	<i>%</i>	<i>ПИР</i>	<i>СМР</i>	<i>Эксплуатационная фаза</i>
Собственные средства - акционерный займ	<b>673 284</b>	98,88%	<b>45 002</b>	<b>628 282</b>	-
Собственные средства - вложение в УК	<b>10</b>	0,00%	<b>10</b>	-	-
Возмещение НДС с ПИР на инвестиционной стадии	<b>7 618</b>	1,12%	-	<b>7 618</b>	-
<b>Итого источники денежных средств:</b>	<b>680 912</b>	<b>100,00%</b>	<b>45 012</b>	<b>635 900</b>	-

<b>Направления использования акционерного займа:</b>	<i>тыс. руб.</i>	<i>%</i>	<i>ПИР</i>	<i>СМР</i>	<i>Эксплуатационная фаза</i>
Капитальные затраты инвестиционной стадии	<b>379 576</b>	55,75%	<b>38 088</b>	<b>341 488</b>	-
Операционные затраты инвестиционной стадии	<b>22 729</b>	3,34%	<b>20</b>	<b>22 709</b>	-
Формирование DSRA на инвестиционной стадии на проценты	<b>46 375</b>	6,81%	<b>3 095</b>	<b>43 280</b>	-
Проценты по старшему долгу на инвестиционной стадии	<b>176 233</b>	25,88%	-	<b>176 233</b>	-
Комиссии по старшему долгу на инвестиционной стадии	<b>22 666</b>	3,33%	-	<b>22 666</b>	-
Проценты по кредиту на НДС	<b>19 943</b>	2,93%	-	<b>19 943</b>	-
Комиссии по кредиту на НДС	<b>5 772</b>	0,85%	-	<b>5 772</b>	-
Уплата НДС по ПИР на инвестиционной стадии	<b>7 618</b>	1,12%	<b>7 618</b>	-	-
<b>Итого направления денежных средств:</b>	<b>680 912</b>	<b>100,00%</b>	<b>48 821</b>	<b>632 091</b>	-

<b>Денежный поток для инвестора:</b>	<i>тыс. руб.</i>	<i>%</i>	<i>ПИР</i>	<i>СМР</i>	<i>Эксплуатационная фаза</i>
Привлечение акционерного займа	<b>(673 284)</b>	-	<b>(45 002)</b>	<b>(628 282)</b>	-
Возврат процентов по акционерному займу	-	-	-	-	-
Возврат акционерного займа	<b>293 718</b>	-	-	-	<b>293 718</b>
<b>Итого денежный поток инвестора:</b>	<b>(379 566)</b>	-	<b>(45 002)</b>	<b>(628 282)</b>	<b>293 718</b>
<i>Справочно, компенсация затрат на СПК:</i>	<i>36 556</i>	-	-	-	-

- Доля собственных средств без учёта возврата займа – 673 млн руб.
- Доля собственных средств (потери) с учётом возврата займа – 380 млн руб.



# ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ИНВЕСТОРА

## СРАВНЕНИЕ



(тыс. рублей)

<b>Классическая концессия</b>					
<b>Денежный поток для инвестора:</b>	<i>тыс. руб.</i>	<i>%</i>	<i>ПИР</i>	<i>СМР</i>	<i>Эксплуатационная фаза</i>
Привлечение акционерного займа	<b>(393 167)</b>	-	<b>(45 168)</b>	<b>(347 999)</b>	-
Возврат процентов по акционерному займу	<b>289 664</b>	-	-	-	<b>289 664</b>
Возврат акционерного займа	<b>393 167</b>	-	-	-	<b>393 167</b>
<b>Итого денежный поток инвестора:</b>	<b>289 664</b>	-	<b>(45 168)</b>	<b>(347 999)</b>	<b>682 831</b>
Компенсация затрат СПК	36 556	-	-	-	-

<b>Частичное участие акционера (380 млн руб., КУ=1,00)</b>					
<b>Денежный поток для инвестора:</b>	<i>тыс. руб.</i>	<i>%</i>	<i>ПИР</i>	<i>СМР</i>	<i>Эксплуатационная фаза</i>
Привлечение акционерного займа	<b>(673 284)</b>	-	<b>(45 002)</b>	<b>(628 282)</b>	-
Возврат процентов по акционерному займу	-	-	-	-	-
Возврат акционерного займа	<b>293 718</b>	-	-	-	<b>293 718</b>
<b>Итого денежный поток инвестора:</b>	<b>(379 566)</b>	-	<b>(45 002)</b>	<b>(628 282)</b>	<b>293 718</b>
Компенсация затрат СПК	36 556	-	-	-	-



**«СберИнфра»**

**603000, Россия, г. Нижний Новгород, ул. Октябрьская, д. 33**

**Сергей Плотников**

**т. +7921 946-71-41**

**[plotnikov@sberinfra.ru](mailto:plotnikov@sberinfra.ru)**