

Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию ЖКХ



ПРОБЛЕМЫ И РЕШЕНИЯ развития коммунальной инфраструктуры

Декабрь 2017



Численность населения
в МО, тыс.чел.

1 группа

Возможно привлечение
частных инвестиций на
рыночных условиях

**Большинство
проектов МКИ
относится ко 2
и 3 группе**

2 группа

Привлечение частных
инвестиций возможно при
наличии господдержки

3 группа

Привлечение частных
инвестиций
невозможно, требуются
госсубсидии

Экономическая состоятельность проектов

Проблемы:

На бумаге в ЖКХ более 2000 концессий, из них на сумму >100 млн руб. всего около 10% .

Текущие потребности ЖКХ в инвестициях составляют не менее 500 млрд руб.

НЕТ инвестиций в МКИ соразмерных масштабу отрасли

**Основная причина - экономическая
несостоятельность большинства проектов, которая
вызвана:**

- 1) нехваткой собственных средств участников проектов, отсутствием твердых залогов
- 2) недостаточным уровнем НВВ в проектах в связи с тарифными ограничениями
- 3) низким качеством подготовки проектов
- 4) долгими сроками окупаемости

Решение – снижение рисков инвесторов:

- 1) использование всех доступных финансовых инструментов в целях повышения экономики проектов
- 2) разработка стандартов и экспертиза проектов;
- 3) «упаковка» проектов МКИ для привлечения инвестиций, «секьюритизация» концессий
- 4) организационная и техническая поддержка проектов МКИ

**Необходима государственная поддержка проектов и
разделение рисков между государством и инвесторами**



Предложение

Создание специализированной некоммерческой государственной финансовой организации – Фонда развития инфраструктуры муниципальных образований (Фонд развития). Статус, органы управления и принципы деятельности Фонда развития устанавливаются Федеральным законом.

Цель

Обеспечение притока инвестиций соразмерных масштабу отрасли - формирование рынка экономически состоятельных проектов в жилищно-коммунальном хозяйстве

Задачи

- 1) Организационная и техническая поддержка проектов МКИ
- 2) Разделение рисков по проектам с инвесторами – применение эффективных финансовых инструментов
- 3) Обеспечение функции «единого окна» при взаимодействии по проектам с инвесторами и органами исполнительной власти субъектов и муниципалитетов
- 4) Организация системы мониторинга и обеспечение контроля проектов МКИ в интересах государства и инвесторов



<u>Риски</u>	<u>Субъект РФ, МО</u>	<u>Фонд развития</u>	<u>Инвесторы</u> <u>(банки, НПФ)</u>
Качество подготовки проектов	Подготовка проектов: <ul style="list-style-type: none">•актуализация планов развития (схем тепло- и водоснабжения, обращения с ТКО)•подготовка проектов•передача объектов коммунальной инфраструктуры в концессию на стандартных условиях	Помощь в упаковке проектов в инвестиционные: <ul style="list-style-type: none">•разработка «типовых» проектов и правил их софинансирования с учетом требований инвесторов•комплексная экспертиза проектов, исключение наиболее рискованных проектов на начальном этапе•организационная и техническая поддержка субъектов РФ и муниципалитетов при подготовке проектов МКИ	Разработка стандартных требований к финансированию проектов МКИ: <ul style="list-style-type: none">• требования к финансово-экономической модели и к обеспечению по проекту• требования к условиям софинансирования проектов Фондом развития и регионом
Финансовые риски	Обеспечение первоначальных условий для входа инвесторов: <ul style="list-style-type: none">•установление долгосрочных параметров регулирования•ответственность бюджета субъекта РФ, бюджета МО за финансовые показатели проекта	Разделение рисков с инвесторами посредством финансовых инструментов: <ul style="list-style-type: none">• гарантии• льготные займы• субсидии• секьюритизация обязательств по пулам небольших однородных концессий для удобства входа крупных инвесторов в проекты МКИ	Подготовка предложений по финансированию и согласование с Фондом условий совместного входа в проекты МКИ
Качество реализации проектов	Обеспечение реализации проектов: <p>контроль на всех этапах реализации проекта (от подготовки до эксплуатации)</p>	Обеспечение эффективного использования привлеченных в проекты инвестиций : <ul style="list-style-type: none">•контроль за целевым использованием инвестиций•применение штрафных санкций – превентивная мера по повышению ответственности участников проектов	Осуществление финансирования проектов на согласованных с Фондом условиях



- Низкое качество подготовки и структурирования проектов
- Высокий процент отсева проектов из-за недостаточной проработанности
- Использование нетиповых технических решений в рамках проектов



**Стандартизация
и
типизация проектов**

- Высокие риски прогнозирования будущих доходов в рамках финансируемых проектов:
 - несоответствия будущих тарифов концессионному соглашению
 - изменения объемов реализации
 - снижения собираемости платежей
 - технологических рисков проекта
- Длительный срок окупаемости проектов
- Наличие некупаемых проектов высокой социальной значимости



**Гарантии

Льготные займы

Субсидии**

- Небольшие объемы отдельных проектов
- Отсутствие практики формирования пулов проектов
- Невозможность рефинансировать осуществляемые проекты



**Секьюритизация
обязательств**





При поддержке института развития осуществляется объединение нескольких некрупных концессий на балансе специализированного финансового общества (СФО) в общий пул с объемом инвестиций не менее 3-4 млрд. руб., который будет являться покрытием для одного выпуска облигаций (уступка участвующими в пуле концессионерами своих будущих денежных прав требований, например, плата концедента, часть платы за оказываемые услуги на СФО).

СФО выпускает облигации и размещает их на рынке, за счет полученных средств производит оплату концессионерам за уступленные ими права требования. При этом концессионеры принимают риски по уступленным требованиям в размере не менее 20% от общего объема обязательств (согласно требованиям Банка России), в том числе в виде выкупа на себя младшего транша облигационного займа.

Далее предусмотренная договором уступки часть платежей потребителей (платы концедента) регулярно в течение всего срока облигационного займа перечисляется на СФО, и СФО за их счет осуществляет постепенное погашение облигаций и купонов по ним.

В случае, когда крупные инвесторы не готовы принять риски строительной фазы проектов, Фонд развития привлекает банки путем выдачи дополнительных гарантий. Банки кредитуют начальную стадию проектов (строительство или модернизацию объектов концессионных соглашений). Далее при поддержке Фонда развития осуществляется секьюритизация по указанному алгоритму.

В случае, когда крупные институциональные инвесторы готовы принять риски строительной фазы, концессионеры осуществляют строительство или модернизацию сразу за счет полученных от уступки на СФО денежных прав требований к части тарифа (размещения инфраструктурных облигаций).

Таким образом, проекты получают возможность прямого привлечения долгосрочных средств от крупных инвесторов, а инвесторы – понятные и прозрачные инструменты для вложения (поскольку собираемость платежей за коммунальные услуги имеет стабильно высокий показатель).



Разработка стандартных требований к проектам и условиям финансирования проектов



Снижение затрат на проектирование, сокращение сроков реализации проектов

Экспертиза и отбор проектов



Снижение рисков инвесторов на начальной стадии

Софинансирование проектов



Формирование рынка инвестиционно привлекательных проектов в ЖКХ, обеспечение притока инвестиций в отрасль

Мониторинг и контроль проектов на всех этапах реализации



Обеспечение эффективного использования средств инвесторов и выполнения целевых показателей

Содействие в реализации проектов по переселению граждан из аварийного жилищного фонда и формирование специализированного муниципального жилищного фонда



Расселение аварийного жилищного фонда темпами, соответствующими темпам выбытия

Поддержка и стимулирование повышения энергоэффективности МКД



Повышение уровня энергосбережения и энергетической эффективности жилищного фонда

Участие в государственных приоритетных проектах в сфере ЖКХ



Повышение эффективности бюджетных средств и привлечение в них рыночных инвестиций