



Новая программа предоставления Фондом ЖКХ  
софинансирования проектов по строительству,  
реконструкции, модернизации коммунальных объектов

Роман Русланович Искендеров, к.ю.н.,  
генеральный директор ВТ Эксперт,  
директор центра ГЧП РАВВ

# Правовая база

- Паспорт инвестиционного проекта «Программа финансирования строительства, реконструкции и модернизации объектов инфраструктуры за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, полученных из средств Фонда национального благосостояния» (утвержден Распоряжением Правительства РФ от 25 января 2022 года №82-р).
- Постановление Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2022 г. № 87 «О предоставлении государственной корпорацией - Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства за счет привлеченных средств Фонда национального благосостояния займов юридическим лицам, в том числе путем приобретения облигаций юридических лиц при их первичном размещении, в целях реализации проектов по строительству, реконструкции, модернизации объектов инфраструктуры, и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации».
- Методика по подготовке заявок на предоставление государственной корпорацией – Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства финансирования на реализацию проектов строительства, реконструкции, модернизации объектов инфраструктуры за счет средств, полученных из Фонда национального благосостояния (утверждена решением Правления государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства «25» марта 2022 года, № 1160).

# Объект коммунальной инфраструктуры

Объект капитального строительства, который в соответствии с законодательством в сфере теплоснабжения относится к объекту теплоснабжения (в том числе предусматривающему комбинированную выработку электрической и тепловой энергии, использование сжиженного природного газа) или в соответствии с законодательством в сфере водоснабжения и водоотведения - к объекту централизованной системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе централизованной ливневой системы водоотведения, предназначенной для приема, транспортировки и очистки сточных вод

# Модернизация объекта коммунальной инфраструктуры

Мероприятия по строительству и (или) реконструкции объекта коммунальной инфраструктуры, направленные на улучшение характеристик и эксплуатационных свойств объекта коммунальной инфраструктуры



# Цели реализации Проекта

- создание благоприятных условий проживания граждан,
- обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования, в том числе развитие градостроительного потенциала,
- обеспечение строительства и комплексного развития территорий путем снижения дефицита и (или) оптимизация производительности систем коммунальной инфраструктуры и обеспечение возможности подключения новых абонентов и (или) в целях предотвращения деградации городской инфраструктуры,
- повышение комфортности и качества городской среды, в том числе качества и надежности предоставляемых коммунальных услуг, за счет снижения износа объектов, аварийности систем коммунальной инфраструктуры и объектов таких систем и повышения эффективности их работы, а также снижения экологического ущерба.

# Проект

Ограниченный по времени и ресурсам комплекс мероприятий (включая проектирование), направленных на строительство, реконструкцию, модернизацию одного или нескольких объектов системы коммунальной инфраструктуры или нескольких систем коммунальной инфраструктуры, в том числе расположенных на территории одного или нескольких муниципальных образований, в случае, если такие объекты используются (эксплуатируются) одним участником проекта (заемщиком), объектов ливневой канализации, находящихся на территории одного муниципального образования



# Участники проекта (заемщики)

Организации, владеющие объектами инфраструктуры:

- на праве собственности,
- на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления (изменения в закон об унитарных предприятиях),
- на основании договора аренды,
- на основании концессионного соглашения,
- организации, создаваемые при участии Фонда.

# Механизмы выделения финансирования: займы

## Цели:

- закупка оборудования и материалов ;
- оплата строительно-монтажных работ;
- инженерные изыскания, подготовка проектной документации и ее экспертиза.

## Ограничения:

- расходы с **16.02.2022** г.;
- концессионные соглашения заключены после **1** января **2017** г.;
- полученные средства не могут быть размещены на депозитах, а также в иные финансовые инструменты.

# Механизмы выделения финансирования: облигации

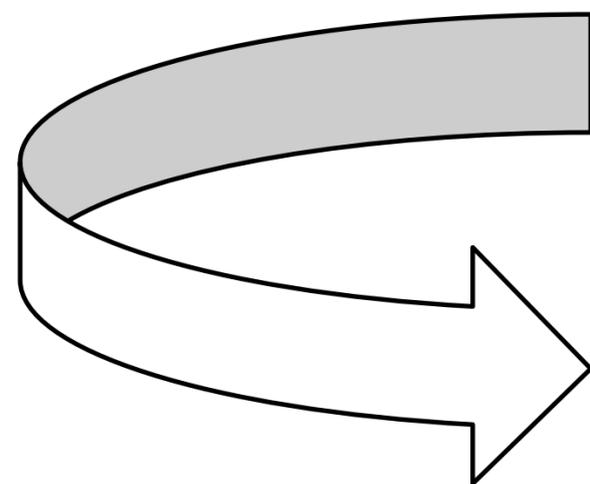
## **Требования:**

- приобретение облигаций только при их первичном размещении;
- дополнительные требования к облигациям устанавливаются Фондом по согласованию с Минфином России, Минстроем России и Минэкономразвития России.

# Состав заявки в Фонд (АИС «Реформа ЖКХ»)

- Заявка с приложениями по форме Фонда;
- концессионное соглашение или ЧКИ или конкурсная документация и предложение;
- программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, схема водоснабжения и водоотведения (**20** рабочих дней дней);
- план мероприятий по созданию, реконструкции, модернизации объектов инфраструктуры (**20** рабочих дней дней);
- заключение ФАУ «Главгосэкспертиза России» о технологическом и ценовом аудите;
- документы, подтверждающие права на недвижимость и земельные участки (собственность, аренда, хозведение);
- Паспорт проекта (подробная информация об объекте, сроках реализации проекта, источниках финансирования, эффекты от реализации и тд);
- Тарифные документы (заявка, инвестпрограмма, финмодель, НПА);
- Документы на организацию (уставные, бухгалтерские).

# Механизм подачи заявки в Фонд ЖКХ



**Заёмщик**

Заявка + перечень документов

**Фонд ЖКХ**

Проверка 45 раб. дней

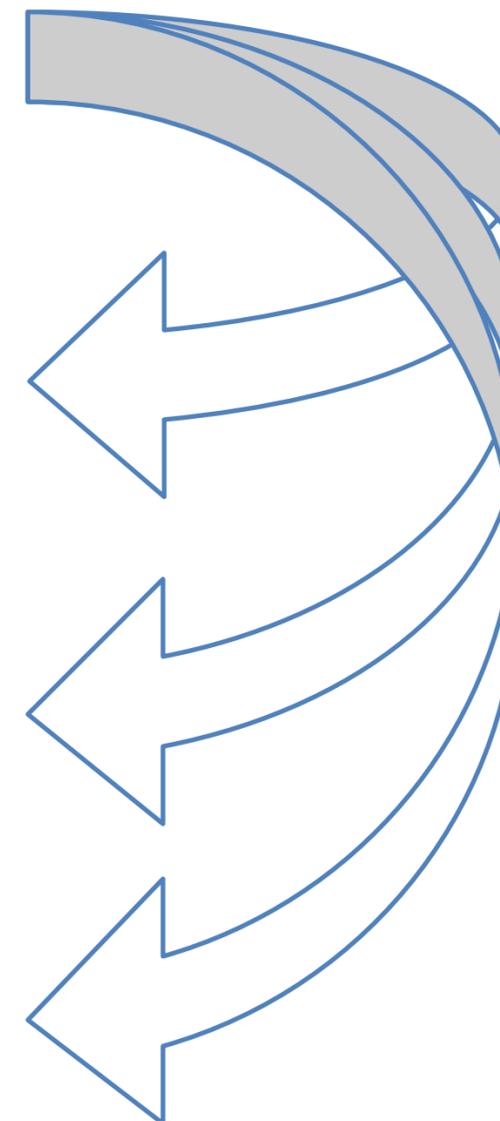
**Минстрой России**

Проверка 5 раб. дней

**Штаб Правительственной  
КОМИССИИ**

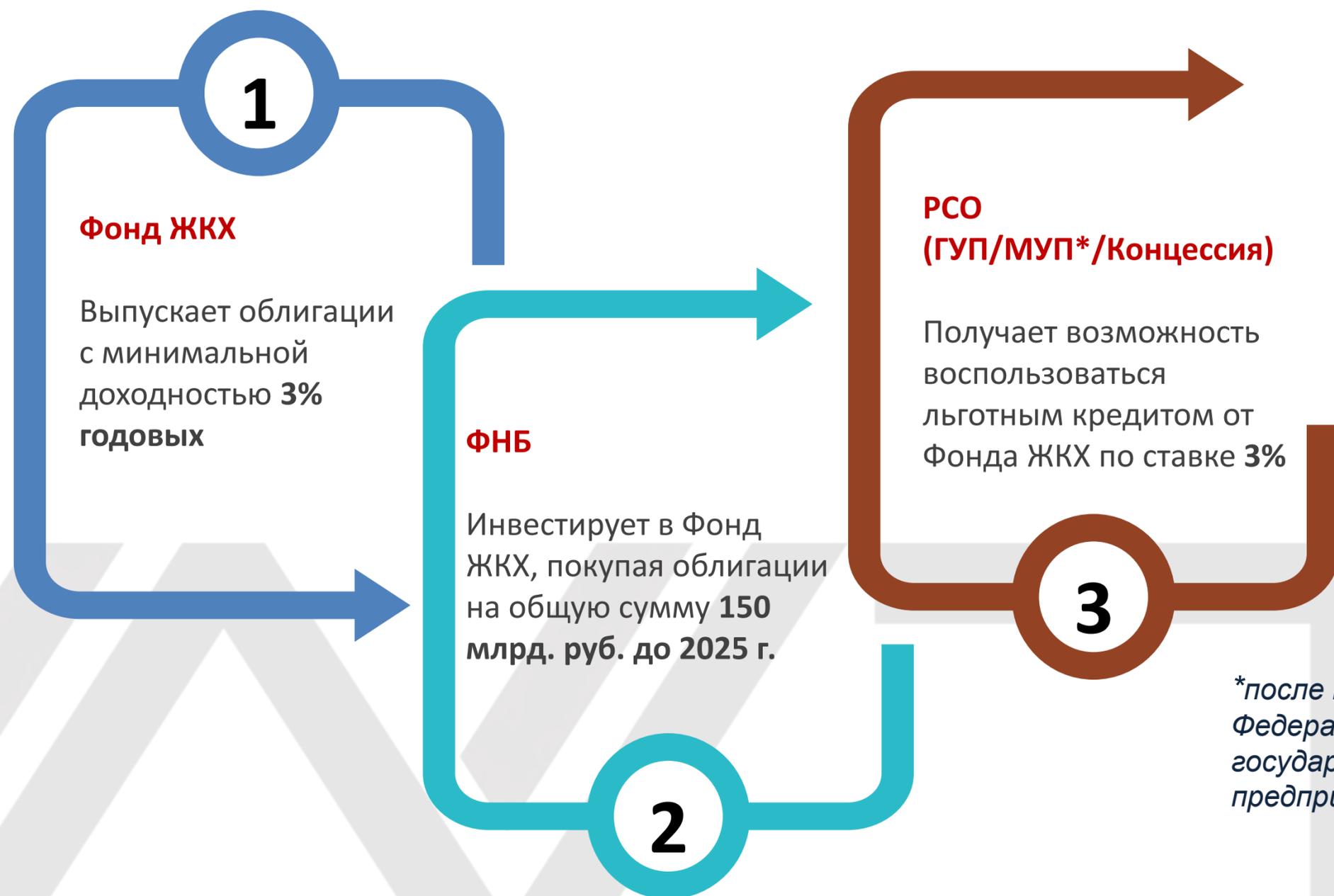
**Заёмщик**

Заключение договора займа,  
соглашения 20 раб. дней



В течение 5 раб.  
дней после  
принятия  
решения

# Фонд ЖКХ. Новая схема финансирования



*\*после принятия соответствующих поправок в Федеральный закон от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»*

# Фонд ЖКХ. Новая схема финансирования

## Бюджетная эффективность

Увеличение налогов в бюджетную систему.  
Оценивается на основании данных от заемщика.  
Скорее всего, носит формальный характер

## Мониторинг и контроль

Ежеквартальный сводный отчет с приложением  
реестра проектов строительства.  
Выездной мониторинг

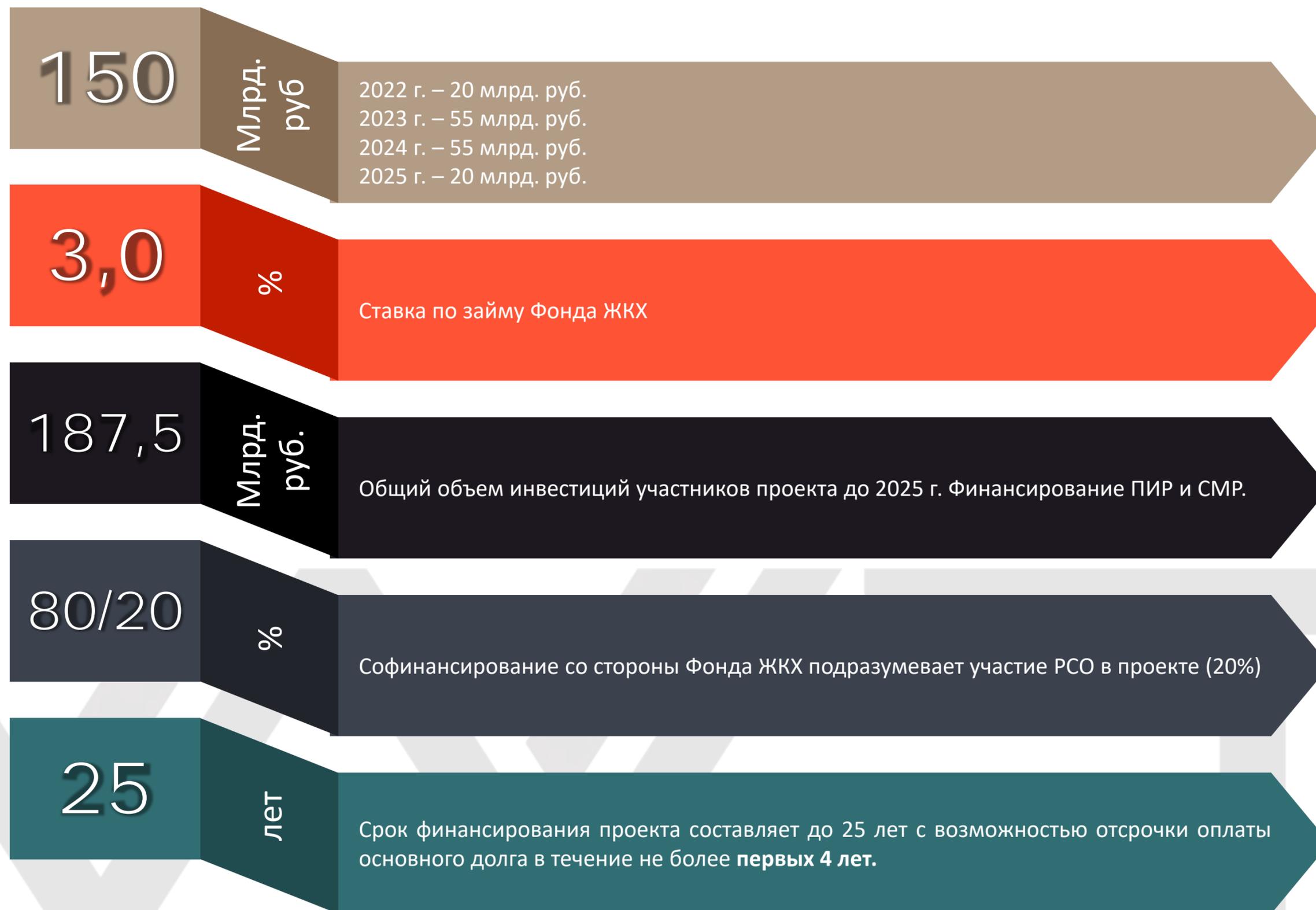
## Бюджетные гарантии

Субъект РФ принимает обязательства перед  
Фондом по возврату заемных средств с процентами  
в случае отклонения планового финансового потока  
проекта от фактического

## Тарифы

Финансирование Фондом осуществляется в рамках  
долгосрочного тарифного регулирования

# Фонд ЖКХ. Новая схема финансирования



# Требования к проекту

Стоимость проекта не менее  
**100 млн. руб.**

01

Мероприятия включены в План мероприятий по строительству и модернизации инфраструктуры.  
Требования к форме плана утверждаются Фондом и согласуются с Минстроем **(пока не утверждены)**

02

Средства Фонда ЖКХ не более **80%**

03

Положительное заключение по результатам **технологического и ценового аудита** (даже при наличии положительной экспертизы проекта)

04

Мероприятия проекта включены в планы комплексного развития и схемы ВиВ

05

Достаточность финансовых ресурсов для реализации проекта и обслуживания займа в течение всего срока **(фин. модель)**

06

# Требования к заемщику



01

Создан в соответствии с законами РФ, находится и является налоговым резидентом РФ

02

Не находится в процессе ликвидации/реорганизации/банкротства

03

Отсутствует неисполненная обязанность по налогам, сборам, страховым взносам, кредитам и т.п.

04

Отсутствие судебных разбирательств, мешающих реализации проекта, включая споры по кредитам и займам

05

Финансовые показатели соответствуют требованиям Фонда **(методика пока не утверждена)**

**Средства  
заемщика  
(кроме  
Фонда)**

1

Собственные средства заемщика

2

Банковские кредиты

3

Средства институтов развития  
(ВЭБ.РФ и др.)

4

Бюджет субъекта РФ

5

Местный бюджет

6

Прочие источники (иные  
государственные программы)

# Источники погашения займа Фонда

1

## Тариф за услуги ВиВ

Средства, предусмотренные в рамках долгосрочных тарифов (с учетом инвестиционной программы)

2

## Бюджетные средства

Средства из регионального или местного бюджета на предоставление субсидий в целях компенсаций выпадающих доходов РСО

3

## Бюджетный средства

Средства из регионального или местного бюджета на предоставление субсидий в целях погашение займа Фонда ЖКХ

4

## Технологическое присоединение

Средства, полученные от платы за подключение к сетям РСО

5

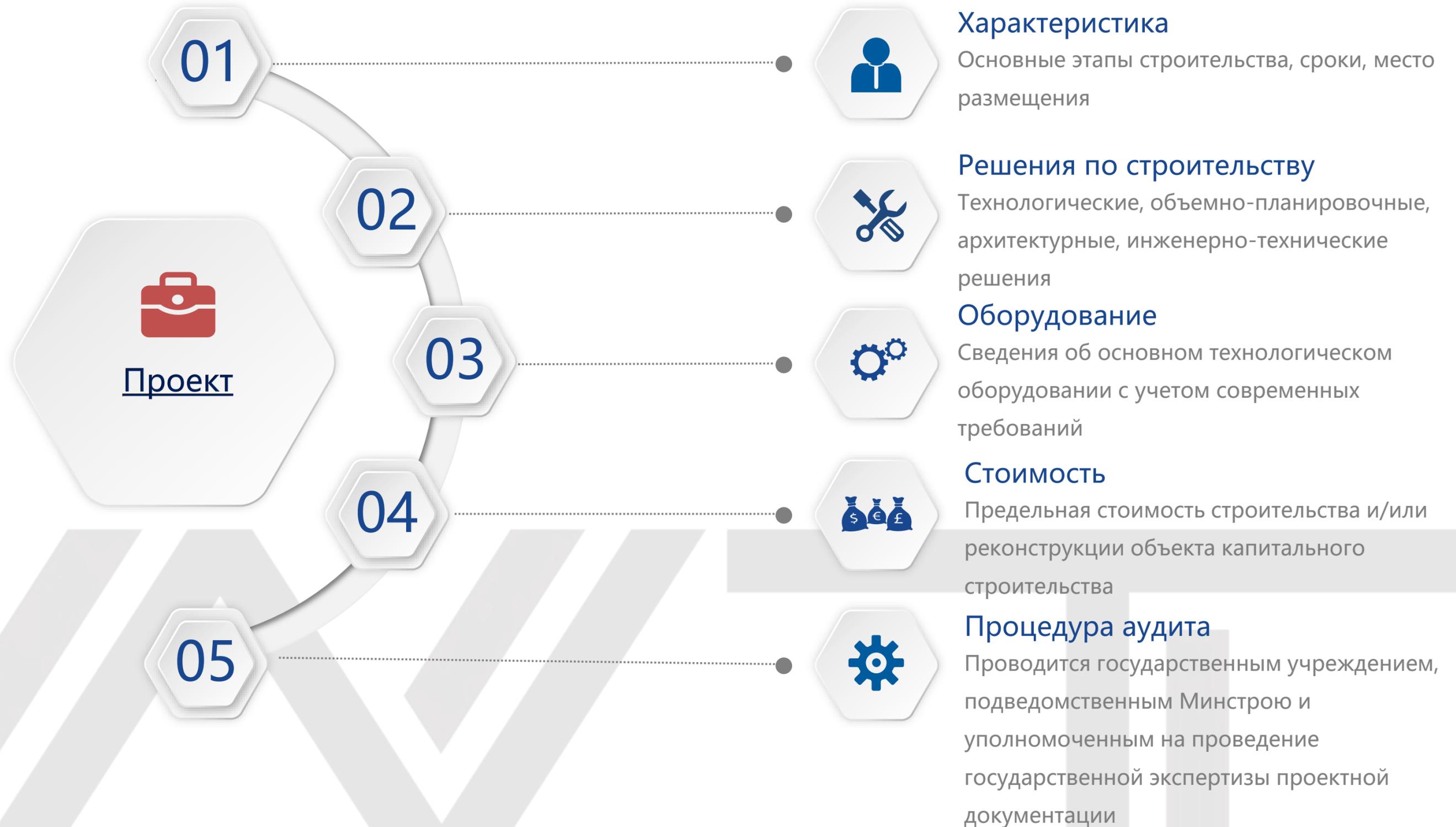
## Иные источники

В случае наличия иных источников погашения, их необходимо указать в справке по проекту

# Финансовое обеспечение проекта



# Технологический и ценовой аудит



# Что оценивает технологический и ценовой аудит

01

Обоснованность и необходимость строительства/реконструкции

02

Оптимальность выбора места размещения объекта

03

Оптимальность выбора основных строительных и технологических решений с учетом современных технологий

04

Обоснованность выбора основного технологического оборудования

05

Обоснованность предельной стоимости с учетом объектов-аналогов

06

Стоимость не должна превышать укрупненный норматив строительства аналогов

07

Достаточность исходных данных для разработки проекта

08

Достаточность и оптимальность сроков строительства

# Содержание проекта. Пояснительная записка

**Исходные данные, включая отчеты по инженерным изысканиям, градостроительный план земельного участка, проект планировки территории**

01

**Сведения о затратах в связи со сносом зданий и сооружений, переселения людей, переносом инженерных сетей (если необходимо)**

02

**Описание вариантов размещения объекта с учетом инженерных изысканий и оценки рисков**

03

**Технико-экономические показатели проекта, включая данные о мощности и значимости проекта для муниципального образования**

04

**Сведения о затрата на изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд (если необходимо)**

05

**Сведения о потребности объекта в топливе, газе, электричестве, ВиВ, тех. условия для присоединения**

06

# Содержание проекта. Технологические решения



# Содержание проекта. Стоимость

## Предельная СТОИМОСТЬ

- 1 Обоснование стоимости строительства/реконструкции объекта капитального строительства
- 2 Обоснование метода определения сметной стоимости строительства/реконструкции объекта капитального строительства
- 3 Обоснование выбора сметного норматива
- 4 Укрупненные расчеты стоимости отдельных видов затрат, не учтенных в ресурсно-технологической модели, используемой для расчета укрупненных нормативов цены строительства



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

[wtexpert.ru](http://wtexpert.ru)  
[rri@wtexpert.ru](mailto:rri@wtexpert.ru)