

**МИНИСТЕРСТВО ЗДРАВООХРАНЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЗДРАВ РОССИИ)**



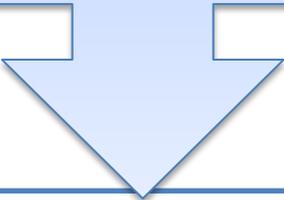
**Развитие федеральной инфраструктуры здравоохранения путем  
заключения инвестиционных договоров. Требования к документам и  
порядок принятия решений о заключении инвестиционных договоров.  
Риски и преимущества**

**Заместитель директора Департамента  
инфраструктурного развития и ГЧП Минздрава  
России - Хрянин Кирилл Александрович**

**Москва  
2017**

# Инвестиционный договор – механизм привлечения частных инвестиций в инфраструктуру

Цель заключения инвестиционного договора



Решение задач по развитию федеральной инфраструктуры за счет внебюджетных инвестиций

# Особенности инвестиционного договора как механизма привлечения инвестиций в федеральную инфраструктуру

Инвестиционный договор - договор, устанавливающий права и обязанности лиц в связи с осуществлением ими деятельности по инвестированию внебюджетных средств для строительства, реконструкции, реставрации недвижимого имущества в результате реализации которого приобретает имущество для федеральных нужд.

Заключается напрямую с ФГУП/ФГУ

Выгодоприобретателем является ФГУП/ФГУ

Объектом может быть любое недвижимое имущество, закрепленное за ФГУП/ФГУ

Предметом могут быть несколько объектов недвижимого имущества

Не предусматривает обязательств инвестора по эксплуатации и (или) техническому обслуживанию объекта

Инвестор приобретает в собственность объект (часть объекта) или право на его долгосрочную аренду

# Какие условия включаются в инвестиционный договор\*

**Предмет договора**

**Характеристики объекта недвижимого имущества**

**Срок действия договора**

**Условия использования земельного участка**

**Объем имущественных прав сторон**

**График реализации инвестиционного проекта**

**Суммарный объем капитальных вложений**

**График финансирования инвестиционного проекта**

**Независимые (банковские) гарантии, предоставляемые инвестором**

**Охранные обязательства, если предметом договора является объект культурного наследия**

**Требования к строительным организациям**

**Ответственность сторон за неисполнение условий договора**

\* На основании п. 9 Положения «О принятии федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 10 августа 2007 г. № 505 (в редакции проекта постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»)

# **Предпосылки для реализации инвестиционного проекта путем заключения инвестиционного договора**

**Наличие непрофильных активов**

**Потребность Учреждения в развитии инфраструктуры**

**Интерес рынка**

**Реализуемость инвестиционного проекта**

## Непрофильные активы (Методические рекомендации утвержденные приказом Росимущества от 30.12.2014 № 526)

### Недвижимое имущество, в том числе земельные участки:

– не используется;

– используется не по назначению, в том числе не для достижения целей, зафиксированных в уставе, а также не в соответствии с техническими требованиями, установленными НПА для данного вида имущества;

– является излишним, то есть находится в пользовании в количестве, превышающем допустимые нормы (размеры), установленные НПА, техническими регламентами для конкретного вида имущества;

– не соответствует целям создания, зафиксированным в уставе.

# Порядок заключения инвестиционного договора



## **Структура представляемой в Минздрав России концепции реализации инвестиционного проекта**

**Информация о проекте (наименование, цели и задачи, сроки реализации проекта);**

**Объект инвестиционного договора;**

**Имущество, которое планируется создать (реконструировать);**

**Эффективность проекта с приложениями финансовой модели реализации проекта;**

**Сравнение показателей реализации проекта в рамках государственного заказа;**

**Предварительная оценка рыночной стоимости объектов недвижимости и земельных участков;**

**Состав и имущественно-правовой статус объектов недвижимости и правоудостоверяющие документы;**

**Информация и документы, подтверждающие техническую реализуемость проекта;**

**Обоснование механизма реализации проекта;**

**Иные материалы и сведения, необходимые для всесторонней и полной оценки концепции реализации проекта.**

## **Перечень документов, представляемых в Минздрав России для подготовки проекта постановления Правительства Российской Федерации \***

Заявка на заключение инвестиционного договора

Копии документов, подтверждающих полномочия руководителя инициатора проекта

Копия свидетельства о внесении записи о государственной регистрации инициатора проекта в ЕГРЮЛ, о постановке инициатора проекта на учет в налоговый орган

Копии учредительных документов инициатора проекта

Выписка из реестра федерального имущества об объекте недвижимого имущества

Правоудостоверяющие документы на объект недвижимого имущества, на земельный участок

Сведения об обременениях объекта недвижимого имущества

Документы технического учета объекта недвижимого имущества

Справка о балансовой стоимости объекта недвижимого имущества

Справка о принадлежности (непринадлежности) объекта недвижимого имущества к объектам культурного наследия

Кадастровый план и градостроительный план земельного участка

Проект инвестиционного договора

Результаты инженерных изысканий

Задание инициатора проекта на подготовку проектной документации

Иная проектная документация (при ее наличии)

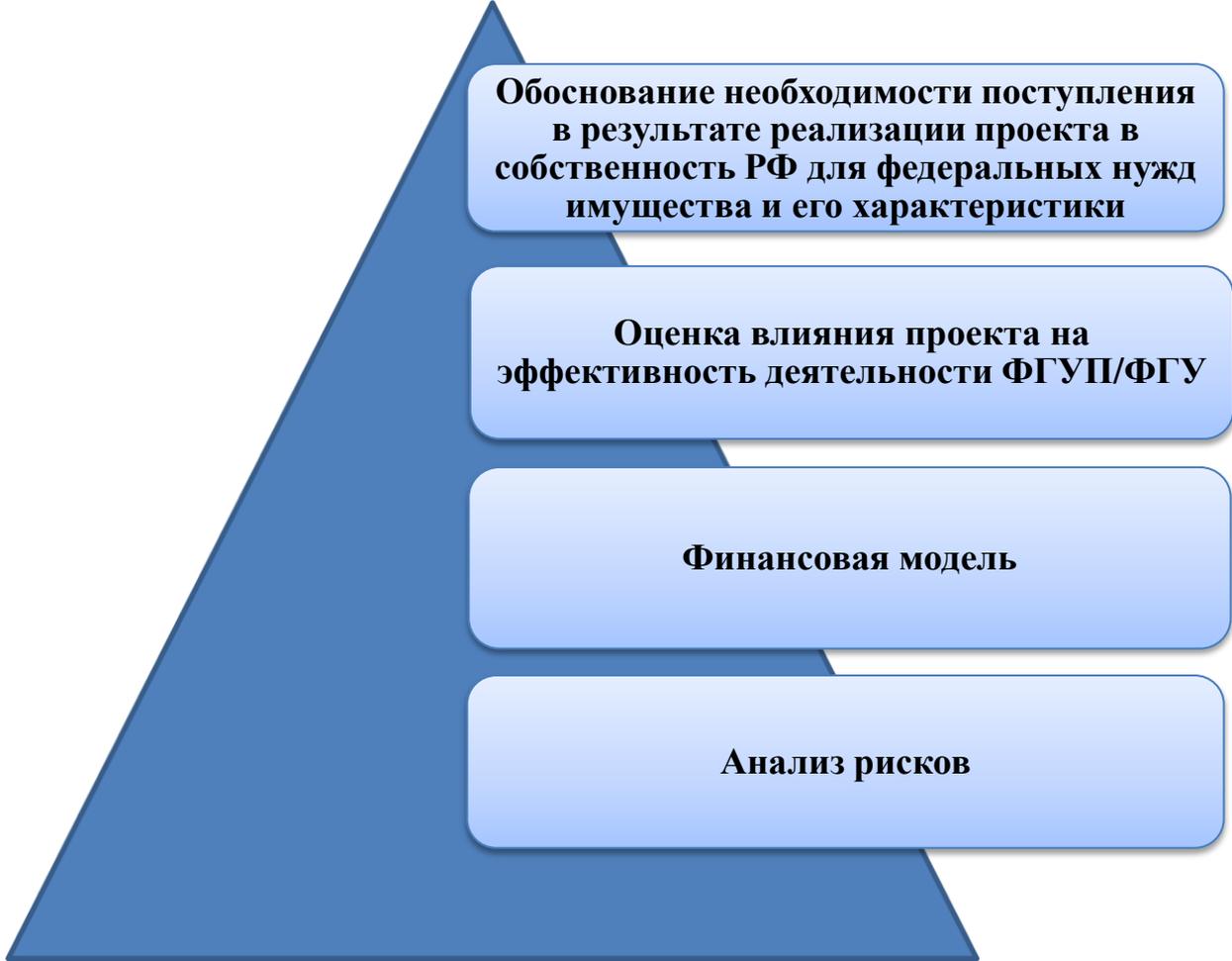
Заключение уполномоченного органа (в случаях, предусмотренных законодательством)

Бизнес-план (технико-экономическое обоснование)

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

\* На основании п. 7 Положения «О принятии федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 10 августа 2007 г. № 505 (в редакции проекта постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»)

**Представляемое в Минздрав России  
ТЭО (бизнес-план) реализации инвестиционного проекта  
должно включать, в том числе:**



**Обоснование необходимости поступления  
в результате реализации проекта в  
собственность РФ для федеральных нужд  
имущества и его характеристики**

**Оценка влияния проекта на  
эффективность деятельности ФГУП/ФГУ**

**Финансовая модель**

**Анализ рисков**

# Риски

**Риск принятия решения о реализации проекта  
(согласование и принятие проекта постановления)**

**Риск заключения инвестиционного договора (признание  
конкурса несостоявшимся, оспаривание результатов)**

**Риск предоставления земельного участка (принятие  
решения о предоставлении земельного участка)**

**Риск проектирования (согласование ПСД, сроки  
проектирования)**

**Риск строительства (сроки строительства, превышение  
стоимости)**

**Форс-мажор (обстоятельства непреодолимой  
силы/нестрахуемые риски, политические, законодательные,  
социальные изменения)**

## Что нужно сделать для системного использования инвестиционных договоров:

Внести изменения в Земельный кодекс Российской Федерации, определяющие возможность предоставления без проведения торгов земельных участков, необходимых для осуществления деятельности, предусмотренной сделкой по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества, лицу, с которым заключена такая сделка

Внести изменения в постановления Правительства Российской Федерации от 10.08.2007 № 505 и от 03.04.2008 № 234, предусматривающие в том числе изменение порядка заключения инвестиционных договоров с аукциона на конкурс, приведение перечня представляемых инициатором инвестиционного проекта документов в соответствии с законодательством Российской Федерации, снятие запрета на такие сделки

Внести изменения в приказы Минэкономразвития России, принятые во исполнение постановления Правительства Российской Федерации от 10.08.2007 № 505

Разработать методические рекомендации для федеральных органов исполнительной власти по применению инвестиционных договоров