



МИНИСТЕРСТВО ЗДРАВООХРАНЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

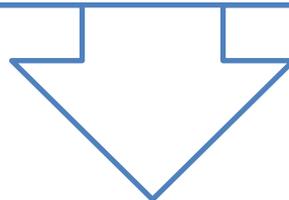
**Развитие федеральной инфраструктуры здравоохранения
путем заключения инвестиционных договоров.
Требования к документам и порядок принятия решений
о заключении инвестиционных договоров.
Риски и преимущества**

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

Москва 2018

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

Заключается напрямую с ФГУП/ФГУ

Выгодоприобретателем является ФГУП/ФГУ

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

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.

Предметом могут быть несколько объектов недвижимого имущества

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

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

Условия инвестиционного договора*

- ▶ **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



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

- **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 *

1. Заявка на заключение инвестиционного договора;
2. Копии документов, подтверждающих полномочия руководителя инициатора проекта;
3. Копия свидетельства о внесении записи о государственной регистрации инициатора проекта в ЕГРЮЛ, о постановке инициатора проекта на учет в налоговый орган;
4. Копии учредительных документов инициатора проекта;
5. Выписка из реестра федерального имущества об объекте недвижимого имущества;
6. Правоудостоверяющие документы на объект недвижимого имущества, на земельный участок;
7. Сведения об обременениях объекта недвижимого имущества;
8. Проект инвестиционного договора;
10. Документы технического учета объекта недвижимого имущества;
11. Справка о балансовой стоимости объекта недвижимого имущества;
12. Справка о принадлежности (непринадлежности) объекта недвижимого имущества к объектам культурного наследия;
13. Кадастровый план и градостроительный план земельного участка;
14. Результаты инженерных изысканий;
15. Задание инициатора проекта на подготовку проектной документации;
16. Иная проектная документация (при ее наличии);
17. Заключение уполномоченного органа (в случаях, предусмотренных законодательством);
18. Бизнес-план (технико-экономическое обоснование);
19. 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»)

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

Финансовая модель

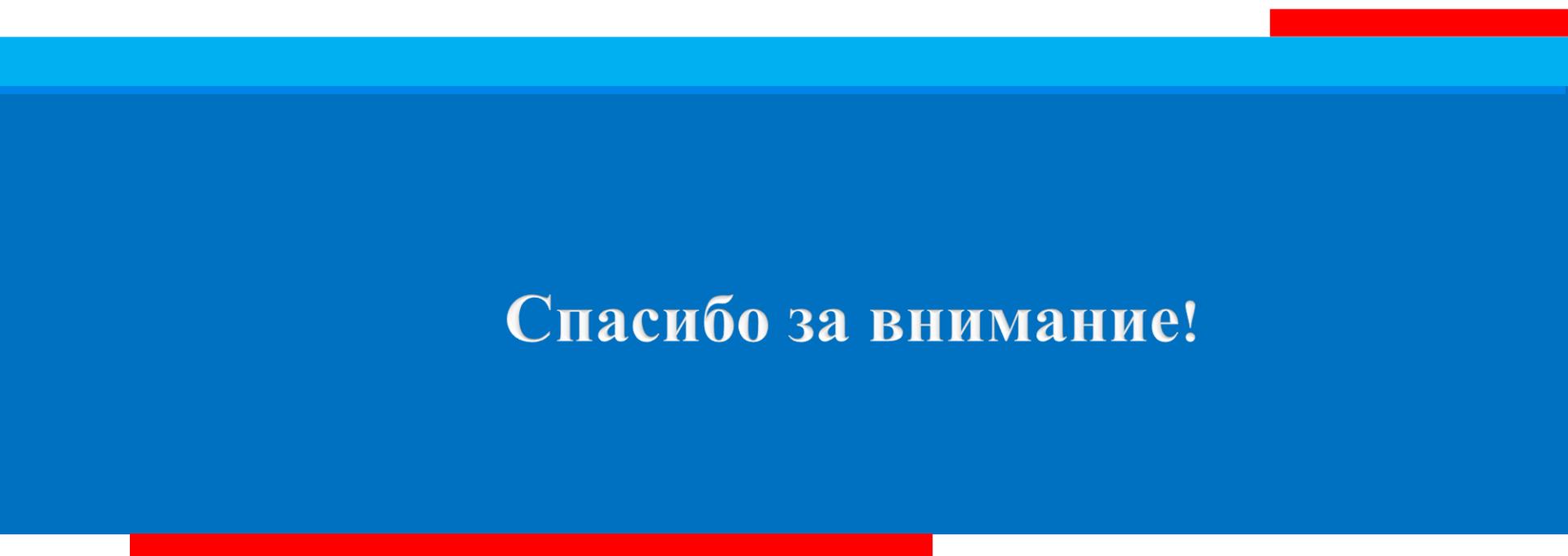
**Представляемое в Минздрав России
ТЭО (бизнес-план) реализации
инвестиционного проекта должно
включать, в том числе**

Анализ рисков

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

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).**

The slide features a large blue rectangular area in the center. Above and below this area are horizontal bars: a light blue bar at the top and a red bar at the bottom. The text is centered within the blue area.

Спасибо за внимание!