



Главное в регионах России

люди | компании | достижения

ВАСИЛИЙ ШПАК:

«Оборот
радиоэлектронной
промышленности
вырос на треть»



МИРОВОЕ ЗДРАВООХРАНЕНИЕ: ЧТО РУССКОМУ ХОРОШО...

ИДЕИ НИКОЛАЯ СЕМАШКО
ЖИВУТ И ПОБЕЖДАЮТ

.....

Выставка-форум «Россия»:
гордость за труд миллионов

.....

Санкции помогают заработать
на несырьевом экспорте



ИНВЕСТИЦИИ В ЗНАНИЯ ВСЕГДА ОКУПАЮТСЯ: ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ ЧАСТНЫХ ВЛОЖЕНИЙ В СТРОИТЕЛЬСТВО СТУДЕНЧЕСКИХ КАМПУСОВ



Президент РФ в марте 2021 года утвердил перечень поручений (№ Пр-419), в соответствии с которым правительству было поручено обеспечить в 2022 – 2030 годах создание сети современных кампусов организаций высшего образования, расположенных в отдельных субъектах страны, территории которых отнесены к приоритетным и приграничным геостратегическим территориям РФ.

«Кампусы будут представлять собой территории для развития технологий и реализации стратегии научно-технического развития Российской Федерации, которые позволят создать инфраструктуру для реализации образовательных и научных проектов, а также единую среду студенческого, научного и бизнес-сообщества», — говорилось в документе.

Так как достаточно быстро выяснилось, что денег у регионов и тем более у вузов на подобные комплексы нет, было принято решение сделать ставку на частного инвестора через федеральное «плечо». Под данные цели было

выпущено постановление правительства РФ от 28.07.2021 г. № 1268 «О реализации проекта по созданию инновационной образовательной среды (кампусов) с применением механизма концессионных соглашений в рамках федерального проекта «Создание сети современных кампусов» национального проекта «Наука и университеты» (далее — Постановление 1268).

Предполагается три волны выделения целевых средств в рамках программы:

- 1-я волна (отбор в 2021 г.): Москва, Калининград, Екатеринбург, Нижний Новгород, Новосибирск, Томск, Уфа, Челябинск;

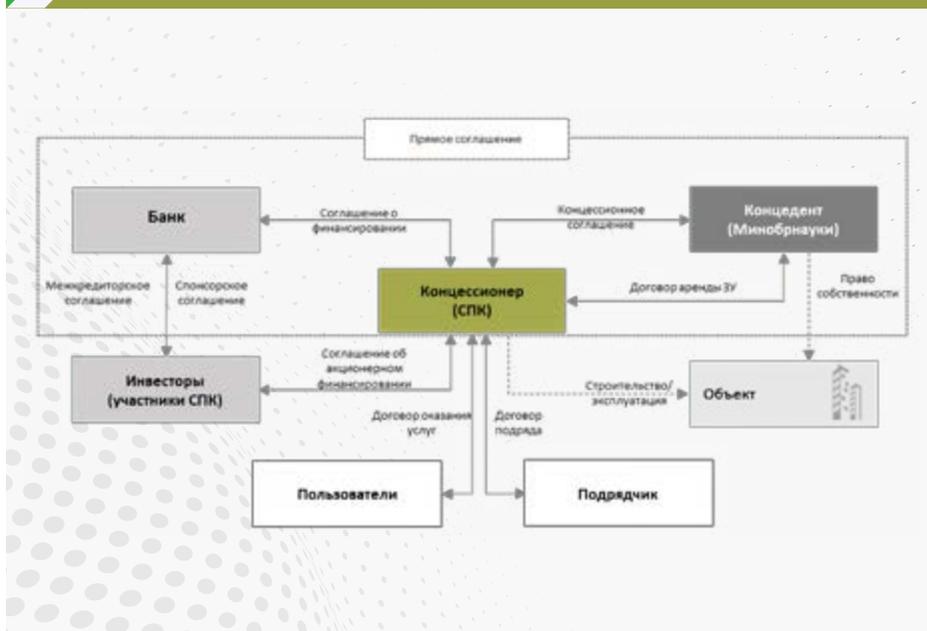
- 2-я волна (отбор в 2022 – 2023 гг.): Самара, Пермь, Южно-Сахалинск, Иваново, Архангельск, Тюмень, Хабаровск, Великий Новгород, ФТ Сириус.

- 3-я волна в стадии подготовки. Возможность отбора анонсировал куратор проекта — зампред председателя правительства РФ Дмитрий Чернышенко.

ВАРИАНТЫ КОНТРАКТОВ

В принципе, такого рода проекты можно реализовать разными видами правовых схем. Например, самый простой — это госзаказ и следующий из него контракт EPCF. Также представлено в ассортименте соглашение о ГЧП

СХЕМА ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОЙ МОДЕЛИ КОНЦЕССИИ



(в рамках 224-ФЗ) или соглашение о защите и поощрении капиталовложений (69-ФЗ). Но при более детальном рассмотрении концессия (концессионное соглашение) имеет явные преимущества, в этом мнении сходятся законодатели и правительство.

Ключевые возможности, открываемые указанными видами контрактов:

- привлечение бюджетного софинансирования;
- привлечение более долгосрочного и дешевого финансирования;
- разделение с государством проектных рисков;
- разделение с государством рисков изменения законодательства;
- возможность заработка, а не чистой благотворительности.

Именно концессия выступает оптимальной схемой, если нет возможности получить проект через госзаказ (это удобнее для многих строительных компаний), где есть свои плюсы:

- создание объекта происходит только в государственную собственность, но с постановкой на баланс частного инвестора;
- предоставление государством земельных участков (через один общий конкурс);
- возможность заключения концессионного соглашения без конкурса.

КОНЦЕССИОННОЕ СОГЛАШЕНИЕ — КАК ВАРИАНТ

Концессия может быть реализована только в отношении государственного имущества и только в определенных сферах деятельности, связанных с выполнением государственных задач. Таким образом, инвестор инвестирует в государственное имущество и осуществляет деятельность, способствующую выполнению задач, в нашем случае — в удобстве образования. В обмен на это государство гарантирует инвестору возврат его инвестиций с определенной согласованной нормой доходности. Обеспечение окупаемости инвестиций концессионера — ключевое условие концессии, зафиксированное в Федеральном законе от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (далее — Закон о КС).

Концессия допускает вариативность в источнике возврата инвестиций концессионера:

- рыночный доход от платежей со стороны пользователей объекта концессионного соглашения (в случае, если специфика объекта позволяет получить рыночный доход);
- рыночный доход, минимальный размер которого гарантируется государством (минимальный гарантированный доход — МГД);

- плата концедента.

В качестве существенных признаков концессии в соответствии с законом можно выделить следующие, в рассматриваемой сфере особенно:

- окупаемость инвестиций концессионера как принцип реализации концессионных проектов;
- создание (строительство или реконструкция) объекта концессии;
- необходимость осуществления инвестиций концессионера в создание и эксплуатацию объекта концессии (инвестироваться могут собственные и/или заемные средства);
- объект принадлежит либо будет принадлежать после создания государству на праве собственности;
- концессионер осуществляет эксплуатацию объекта после его создания/реконструкции.

НО ЕСТЬ НЮАНС...

Следует выделить некоторую особенность определения объекта именно для рассматриваемой сферы. Статья 4 Закона о КС устанавливает перечень допустимых объектов концессионных соглашений (список закрытый), среди которых в отдельную группу выделены «объекты образования, культуры, спорта, объекты, используемые для организации отдыха граждан и туризма, иные объекты социально-культурного назначения» (п. 14 ч. 1 ст. 4 Закона о КС).

В отличие от спортивных и образовательных комплексов, правовая квалификация которых в качестве объектов образования и объектов спорта в правоприменительной практике, как правило, не вызывает споров, правовой статус общежитий с точки зрения Закона о КС неоднозначен. Действующее законодательство не содержит определения терминов «объект образования» и «иные объекты социально-культурного назначения».

Общежития могут быть квалифицированы и как объекты образования, и как объекты социально-культурного назначения либо включены в периметр объекта КС в качестве гостиницы/гостиничного комплекса, т. е. объекта, используемого для организации отдыха граждан.

В зависимости от того, какой правовой статус «общежитий» (мест проживания студентов, аспирантов, преподавателей) будет закреплен в концессионном

соглашении, будут определены и источники возвратности инвестиций концессионера.

Практика заключения недавних концессионных соглашений в отношении кампусов свидетельствует о том, что места проживания/размещения обучающихся и педагогов создаются концессионером как гостиницы/гостиничные комплексы. Принимая во внимание, что сдача внаем жилого помещения в общежитии возможна только вузом, в котором обучается студент/аспирант или работает научный сотрудник, а также то обстоятельство, что размер платы за пользование таким помещением не может превышать максимальный размер платы, установленный учредителем вуза (см. ст. 39 Закона об образовании), тогда как в гостиницах размер платы не ограничивается. Другой вопрос, насколько могут быть конкурентоспособны общежития, где студент будет платить 50 тысяч в месяц за место в трехместной комнате.

ГОСЗАКАЗ ДЕШЕВЛЕ, НО...

Для целей переговоров с потенциальным концедентом (регионом) и обоснования преимуществ концессии для государства (несмотря на удорожание проекта по сравнению с реализацией аналогичного проекта на основании государственного контракта в соответствии с Законом 44-ФЗ) целесообразно использовать следующие аргументы:

- в отличие от подрядчика, на котором в соответствии с действующим законодательством лежит обязанность выполнить исключительно комплекс работ, предусмотренный заданием государственного заказчика, на концессионере лежит обязанность выполнить любые работы, необходимые для создания и надлежащей эксплуатации объекта в течение всего срока действия концессионного соглашения;
- концессионер в отличие от подрядчика обладает достаточными долгосрочными стимулами для выполнения работ по проектированию и созданию объекта надлежащего качества с учетом последующей стоимости его эксплуатации, заранее зафиксированной в концессионном соглашении;
- в соответствии с ч. 13.1 ст. 34 Закона 44-ФЗ по общему правилу срок оплаты

заказчиком поставленного товара, выполненной работы (ее результатов), оказанной услуги, отдельных этапов исполнения контракта должен составлять не более 7 рабочих дней (или 10 рабочих дней в случае, если контракт подлежит казначейскому сопровождению) с даты подписания заказчиком документа о приемке, тогда как концессионное соглашение с точки зрения платежного механизма может быть структурировано достаточно гибко, в том числе предусматривая значительные рассрочки оплаты работ, выполненных концессионером.

Предельный размер финансового участия концедента во всех вышеперечисленных формах должен быть меньше общего размера расходов на создание объекта КС, а также на использование (эксплуатацию) объекта КС и иного передаваемого концедентом концессионеру имущества.

При этом параллельно Постановление 1268 содержит свои дефиниции терминов «капитальный грант» и «плата концедента» применительно к проектам по созданию кампусов:

- Предельный размер капитального гранта не может составлять более 60%

КОНЦЕССИОНЕР В ОТЛИЧИЕ ОТ ПОДРЯДЧИКА ОБЛАДАЕТ ДОСТАТОЧНЫМИ ДОЛГОСРОЧНЫМИ СТИМУЛАМИ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СОЗДАНИЮ ОБЪЕКТА НАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА

ЕЩЕ О ДЕНЬГАХ

Для целей потенциального инвестора стоит понимать еще один момент. С 1 октября 2023 г. вступили в силу поправки в Закон о КС, которыми вводится отдельная статья (10.1), посвященная финансовому участию концедента и содержащая дефиниции капитального гранта и платы концедента.

Как следует из ст. 10.1 Закона о КС, финансовое участие концедента (государства) может осуществляться в одной или нескольких из следующих форм:

1. Капитальный грант — финансирование на этапе создания объекта части расходов на его создание. При этом размер капитального гранта не может превышать 80% расходов на создание объекта.
2. Плата концедента — возмещение и/или финансовое обеспечение на этапе эксплуатации объекта расходов концессионера на создание объекта, использование (эксплуатацию) объекта и иного передаваемого концедентом концессионеру имущества, в том числе на техническое обслуживание объекта.
3. Возмещение недополученных концессионером доходов от использования (эксплуатации) объекта КС в целях обеспечения минимального гарантированного дохода концессионера, определенного в КС.

стоимости создания кампуса, определенной в финансово-экономической модели проекта, предельный объем капитального гранта определяется по формуле, учитывающей показатели средней стоимости 1 м² общей площади жилого помещения в зависимости от субъекта РФ, на территории которого реализуется проект.

- Совокупный размер платы концедента не может превышать 80% плановых расходов концессионера на использование (эксплуатацию) объекта соглашения и иного передаваемого концедентом концессионеру по соглашению имущества, а также расходов, обеспечивающих возврат инвестиций концессионера с учетом доходности инвестированного капитала.

Таким образом, размер капитального гранта не сможет быть выше 60% расходов на создание объекта, а размер платы концедента может быть установлен только в форме МГД и не может превышать 80% плановых расходов концессионера на использование объекта и иного передаваемого концедентом концессионеру имущества, а также расходов, обеспечивающих возврат инвестиций концессионера с учетом доходности инвестированного капитала. 

ДАРЬЯ ГОДУНОВА