

Herbert Smith

Возможные пути структурирования проектов ГЧП в секторе жилищного строительства в РФ

Ольга Ревзина, Партнер, Herbert Smith LLP
16 марта 2011

1



Структурирование проектов по развитию транспортной инфраструктуры

- Модели, основанные на ведении инвестором всей деятельности по строительству/реконструкции и эксплуатации объекта
 - концессионные проекты
 - неконцессионные проекты
- Модели, основанные на разделении инвестиционных и эксплуатационных рисков инвестора
 - Модель № 1: новое строительство
 - Модель № 2: реконструкция/модернизация
 - Подряд в рассрочку

Нормативно-правовая база в области ГЧП

- Федеральный Закон No. 115-ФЗ от 21 июля 2005 «О Концессионных соглашениях»
- Гражданский кодекс РФ

и

Региональное законодательство в области ГЧП (Например: Закон г. Санкт-Петербурга №627-100 «Об участии города Санкт-Петербурга в Государственно-Частных Партнерствах» от 20 декабря 2006, с последними правками от 9 апреля 2008)

Концессионное законодательство/предложения по внесению изменений

- Снижение риска переквалификации соглашений о ГЧП в концессионное соглашение
- Расширение возможностей по заключению концессионных соглашений по форме, выбранной сторонами
- Расширение возможностей по заемному финансированию
 - в отношении залога прав
 - в отношении уступки требования/перевода долга
 - в отношении гарантийных и компенсационных обязательств
- Приведение в соответствие с мировой практикой конкурсных процедур
- Урегулирование споров

Неконцессионные проекты

- Различные формы структурирования проектов, включая модели, основанные на праве собственности инвестора на объект инфраструктуры
- Отсутствие ограничений, предусмотренных концессионным законодательством

НО

- Отсутствие законодательно урегулированных и унифицированных правил в отношении конкурсных процедур для заключения соглашения о ГЧП
- Отсутствие механизмов по обеспечению исполнения долгосрочных обязательств публичной стороны

Модель № 1: строительство

- Объект инфраструктуры сооружается инвестором за свой счет, закрепляется за ним на праве собственности, после чего передается в аренду оператору с последующим (после полного возмещения инвестиционных затрат) переходом права собственности на объект к публичному партнеру
- После завершения строительства объект передается в аренду оператору; возмещение инвестиционных затрат инвестора осуществляется посредством арендных платежей оператора
- Эксплуатация объекта осуществляется оператором
- Инвестор не несет рисков эксплуатации и коммерческих рисков оказания платных услуг использованием объекта
- Публичный партнер участвует в проекте в качестве стороны Соглашения о ГЧП (в том числе выступает гарантом по обязательствам оператора)

Модель № 2: реконструкция/модернизация

- Объект инфраструктуры арендуется инвестором и реконструируется/модернизируется им за свой счет (право собственности остается у публичного партнера)
- После завершения реконструкции/модернизации объект передается в субаренду оператору; возмещение инвестиционных затрат инвестора осуществляется посредством субарендных платежей оператора
- Эксплуатация объекта осуществляется оператором
- Инвестор не несет рисков эксплуатации и коммерческих рисков оказания платных услуг с использованием объекта

Подряд «в рассрочку»

- **Структура модели**

- Объект находится/реконструируется и эксплуатируется инвестором за свой счет по заказу публичного партнера, в собственности которого находится объект
- Возмещение инвестиционных затрат осуществляется за счет платежей за выполненные работы, оказанные услуги, которые публичный партнер осуществляет в рассрочку в процессе эксплуатации объекта инфраструктуры

- **Сложности в реализации модели**

- Вопросы, связанные с долгосрочностью обязательств публичного партнера
- Сложности, связанные с квалификацией долговых обязательств публичного партнера
- Жесткие условия процедуры размещения заказа

Alliance offices

Abu Dhabi

Herbert Smith LLP
Suite 302, 3rd Floor
Al Bateen Towers C2 Building
Al Bateen
PO Box 106178
Abu Dhabi UAE
T: +971 2 412 1700
F: +971 2 412 1701

Amsterdam

Stibbe
Stibbetoren
Strawinskylaan 2001
PO Box 75640
1070 AP Amsterdam
T: +31 20 546 06 06
F: +31 20 546 01 23

Bangkok

Herbert Smith (Thailand) Ltd
1403 Abdulrahim Place
990 Rama IV Road
Bangkok 10500
T: +66 2657 3888
F: +66 2636 0657

Beijing

Herbert Smith LLP
28th Floor Office Tower
Beijing Yintai Centre
2 Jianguomenwai Avenue
Chaoyang District
Beijing PRC 100022
T: +86 10 6535 5000
F: +86 10 6535 5055

Berlin

Gleiss Lutz
Friedrichstrasse 71
10117 Berlin
T: +49 30 800 979-0
F: +49 30 800 979-979

Brussels

Herbert Smith LLP
Central Plaza
Rue de Lozum 25
1000 Brussels
T: +32 2 511 7450
F: +32 2 511 7772

Gleiss Lutz
Central Plaza
Rue de Lozum 25
1000 Brussels
T: +32 2 551 1020
F: +32 2 551 1039

Stibbe
Central Plaza
Rue de Lozum 25
1000 Brussels
T: +32 2 533 5211
F: +32 2 533 5212

Budapest

Bán, S. Szabó & Partners
Gleiss Lutz
associated firm
József nádor tér 5-6
1051 Budapest
T: +36 1 266-3522
F: +36 1 266-3523

Dubai

Herbert Smith LLP
Dubai International Financial
Centre
Gate Village 7, Level 4
PO Box 506631
Dubai UAE
T: +971 4 428 6300
F: +971 4 365 3171

Düsseldorf

Gleiss Lutz
Bleichstrasse 8-10
40211 Düsseldorf
T: +49 211 54061-0
F: +49 211 54061-111

Frankfurt

Gleiss Lutz
Mendelssohnstrasse 87
60325 Frankfurt/Main
T: +49 69 95514-0
F: +49 69 95514-198

Hong Kong

Herbert Smith
23rd Floor, Gloucester Tower
15 Queen's Road Central
Hong Kong
T: +852 2845 6639
F: +852 2845 9099

Jakarta

Hiswara Bunjamin and Tandjung
Herbert Smith LLP
associated firm
23rd Floor, Gedung BRI II
Jl. Jend. Sudirman Kav. 44-46
Jakarta, 10210
T: +62 21 574 4010
F: +62 21 574 4670

London

Herbert Smith LLP
Exchange House
Primrose Street
London EC2A 2HS
T: +44 20 7374 8000
F: +44 20 7374 0888

Stibbe

Exchange House
Primrose Street
London EC2A 2ST
T: +44 20 7466 6300
F: +44 20 7466 6311

Madrid

Herbert Smith Spain LLP
Paseo de la Castellana 66
28046 Madrid
T: +34 91 423 4000
F: +34 91 423 4001

Moscow

Herbert Smith CIS LLP
10 Ulitsa Nikolskaya
Moscow 109012
T: +7 495 363 6500
F: +7 495 363 6501

Munich

Gleiss Lutz
Karl-Schamagl-Ring 6
80539 Munich
T: +49 89 21667-0
F: +49 89 21667-111

New York

Stibbe
489 Fifth Avenue, 32nd floor
New York, NY 10017
T: +1 212 972 4000
F: +1 212 972 4929

Paris

Herbert Smith LLP
66, Avenue Marceau
75008 Paris
T: +33 1 53 57 70 70
F: +33 1 53 57 70 80

Prague

Kubánek & Nedelka v.o.s.
Gleiss Lutz
associated firm
nám. Republiky 1a
110 00 Prague 1
T: +420 225 996-500
F: +420 225 996-555

Saudi Arabia

Al-Ghazzawi Professional
Association
Herbert Smith LLP
associated firm
Jeddah Commercial Centre, 3rd
Floor, Al Maady Street
Corniche Al Hamra
P.O. Box 7346
Jeddah 21462
T: +966 2 6531576
F: +966 2 6532612

Saudi Arabia (continued)

Al-Ghazzawi Professional
Association
Herbert Smith LLP
associated firm
Arabian Business Center
Prince Muhammad Street
PO Box 381
Dammam 31411
T: +966 3 8331611
F: +966 3 8331981

Al-Ghazzawi Professional
Association
Herbert Smith LLP
associated firm
King Faisal Foundation
North Tower, 4th Floor
K. Fahd Road
PO Box 9029
Riyadh 11413
T: +966 1 4632374
F: +966 1 4627566

Shanghai

Herbert Smith LLP
38th Floor, Bund Center
222 Yan An Road East
Shanghai 200002
T: +86 21 2322 2000
F: +86 21 2322 2322

Singapore

Herbert Smith LLP
50 Raffles Place
#24-01 Singapore Land Tower
Singapore 048623
T: +65 6868 8000
F: +65 6868 8001

Stuttgart

Gleiss Lutz
Maybachstrasse 6
70469 Stuttgart
T: +49 711 8997-0
F: +49 711 855096

Tokyo

Herbert Smith
41st Floor, Midtown Tower
9-7-1 Akasaka, Minato-ku
Tokyo 107-6241
T: +81 3 5412 5412
F: +81 3 5412 5413

Warsaw

Pietrzak Slekierzynski
Bogen Sp. k.
Gleiss Lutz
associated firm
ul. Zlota 59
00-120 Warsaw
T: +48 22 22242-00
F: +48 22 22242-99

www.herbertsmith.com
www.gleisslutz.com
www.stibbe.com