

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 Loosum 25  
1000 Brussels  
T: +32 2 511 7450  
F: +32 2 511 7772

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

Stibbe  
Central Plaza  
Rue de Loosum 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  
Bogzn 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](http://www.herbertsmith.com)  
[www.gleisslutz.com](http://www.gleisslutz.com)  
[www.stibbe.com](http://www.stibbe.com)