

# ТИПОВОЙ ПРОЕКТ ПРЕОБРАЗУЮЩЕГО ИНВЕСТИРОВАНИЯ В СФЕРЕ ЖКХ

## Текущая ситуация в ЖКХ

Общая выручка услуг ЖКХ

**4 трлн. руб./год**

Объем средств для модернизации объектов ЖКХ

**9 трлн. руб.**

Из них на объекты теплоснабжения

**3 трлн. руб.**

Из них для городов с населением < 500 тыс. жителей

**1,5 трлн. руб.**

# Текущая ситуация в теплоснабжении

Госрегулирование  
ТАРИФ

Убыточность  
КОТЕЛЬНЫХ

Долговое иго

# Бизнес-проект

## Расчет затрат на строительство котельной

Статьи затрат	Поставщик	Затраты тыс. руб.
Аренда земли	Муниципалитет	200
Технические условия на присоединения	Омскэнерго, Омскводоканал,	
Аренда (концессия) тепловых сетей	Омскоблгаз	1 000
Инженерные изыскания	Муниципалитет	200
ПСД	Местный подрядчик	2 000
Экспертиза	"Промтехэкспертиза"	1 500
Разрешение на строительство	Главгосэкспертиза	500
Обустройство фундаментов	Муниципалитет	2
Блочно-модульная котельная	"Центргазсервис"	2 575
Поставка тепловых труб	"Сигнал"	8 500
Строительно-монтажные работы ТТ	"Полимертепло"	4 335
Управление генеральным подрядом	"Центргазсервис"	3 472
Функция заказчика-застройщика	"Промтехэкспертиза"	915
Аварийный запас топлива	Тепловая компания омского района	229
Оботные средства на 2 месяца	Межрегионгаз	406
Страхование договоров	Банк	742
	Страховая компания	6 459

**Итого** **32 293**

Проценты по кредиту 6 892

Гарантия кредита 3 446

Затраты на получение кредита 20

**Всего** **42 652**

# Бизнес-проект

Расчет операционных издержек котельной при текущем тарифе.  
На примере поселения Надеждино Омской области.

Затраты в год		тыс. руб.
Топливо на технологические цели	2030	
Электроэнергия	204	
Материалы на технологические цели	127	
Оплата труда	1560	
Отчисления от оплаты труда	530	
Ремонтный фонд	166	
Амортизация основных средств	813	
Обслуживание кредита	10359	
Прочие расходы	143	
Непредвиденные расходы	203	
НДС	813	
Налог на имущество	417	
Налог на прибыль	0	
<b>Итого расходы</b>	<b>17365</b>	

Расчет выручки	
Полезный отпуск, ГКал/год	3247
Тариф, руб./ГКал	<b>1955</b>
Несобираемость	6%
<b>Выручка тыс. руб./год</b>	<b>7042</b>

**Финансовый  
результат**

**-10323**

# Предпринимательский проект

## Тарифные игры

- Тариф индивидуален
- Ограничение роста тарифа - 6% в год для субъекта федерации
- Инвестиционный план и его защита
- Инвестиционная составляющая равна 30% индивидуального тарифа

# Бизнес-проект

Расчет операционных издержек котельной при **повышенном** тарифе.  
На примере поселения Надеждино Омской области.

Затраты в год		тыс. руб.	Расчет выручки	
Топливо на технологические цели		2030	Полезный отпуск, ГКал/год	3247
Электроэнергия		204	Тариф, руб./ГКал	<b>3324</b>
Материалы на технологические цели		127	Несобираемость	6%
Оплата труда		1560	<b>Выручка тыс. руб./год</b>	<b>11971</b>
Отчисления от оплаты труда		530		
Ремонтный фонд		283		
Амортизация основных средств		813		
Обслуживание кредита		10359		
Прочие расходы		143		
Непредвиденные расходы		203		
НДС		1679		
Налог на имущество		417		
Налог на прибыль		0		
<b>Итого расходы</b>		<b>18348</b>		

**Финансовый  
результат**

**-6377**

# Предпринимательский проект Инвестор

Статьи затрат	Поставщик	Затраты тыс. руб.
Аренда земли	Муниципалитет	200
Технические условия	Омскэнерго, Омскводоканал, Омскоблгаз	1 000
Концессия тепловых сетей	Муниципалитет	200
Инженерные изыскания	Местный подрядчик	2 000
ПСД	"Промтехэкспертиза"	1 500
Экспертиза	Главгосэкспертиза	500
Разрешение на строительство	Муниципалитет	2
Обустройство фундаментов	"Центргазсервис"	2 575
Блочно-модульная котельная	"Сигнал"	8 500
Поставка тепловых труб	"Полимертепло"	4 335
СМР тепловых труб	"Центргазсервис"	3 472
Управление ген. подрядом	"Промтехэкспертиза"	915
Функция заказчика-застройщика	Тепловая компания омского района	229
Аварийный запас топлива	Межрегионгаз	2 245
Оботные средства на 2 месяца	Банк	406
Страхование договоров	Страховая компания	7 020
<b>Итого</b>		<b>35099</b>
Проценты по кредиту		0
Гарантия кредита		0
Затраты на получение кредита		0,00
<b>Итого инвестиции</b>	<b>Инвестор</b>	<b>35099</b>

Затраты в год	тыс. руб.
Топливо на технологические цели	2030
Электроэнергия	204
Материалы на технологические цели	127
Оплата труда	1560
Отчисления от оплаты труда	530
Ремонтный фонд	283
Амортизация основных средств	813
Обслуживание кредита	0
Прочие расходы	143
Непредвиденные расходы	175
НДС	1679
Налог на имущество	417
Налог на прибыль	790
<b>Итого расходы</b>	<b>8751</b>

**Выручка** 11971

**Финансовый результат** 3219

**Доля управляющего проектом** 1%

Период окупаемости  
**10,9** лет

$\frac{\text{Инвестиции}}{\text{Инвест. составляющая}} = 9,8$

8

Инвестиции  
**35 099**



# Предпринимательский проект

## Блочно-модульная котельная

Статьи затрат	Поставщик	Затраты тыс. руб.	Доля в проекте
Аренда земли	Муниципалитет	200	0%
Технические условия на присоединения	Омскэнерго, Омскводоканал, Омскоблгаз	1 000	0%
Аренда (концессия) тепловых сетей	Муниципалитет	200	0%
Инженерные изыскания	Местный подрядчик	2 000	0%
ПСД	"Промтехэкспертиза"	1 500	0%
Экспертиза	Главгосэкспертиза	500	0%
Разрешение на строительство	Муниципалитет	2	0%
Обустройство фундаментов	"Центргазсервис"	2 575	0%
<b>Блочно-модульная котельная</b>	<b>"Сигнал"</b>	<b>0</b>	<b>25%</b>
Поставка тепловых труб	"Полимертепло"	4 335	0%
СМР тепловых труб	"Центргазсервис"	3 472	0%
Управление ген. подрядом	"Промтехэкспертиза"	915	0%
Функция заказчика-застройщика	Тепловая компания омского района	229	0%
Аварийный запас топлива	Межрегионгаз	250	0%
Оботные средства на 2 месяца	Инвестор	406	0%
Страхование договоров	Страховая компания (добавила УП 8%)	4 396	0%
<b>Итого</b>		<b>21980</b>	
<b>Итого инвестиции</b>	<b>Инвестор</b>	<b>21980</b>	<b>66%</b>
Доля управляющего проектом (УП)			<b>9%</b>

9

Инвестиции

**21 980**

Период окупаемости

**6,8 лет**

Инвестиции

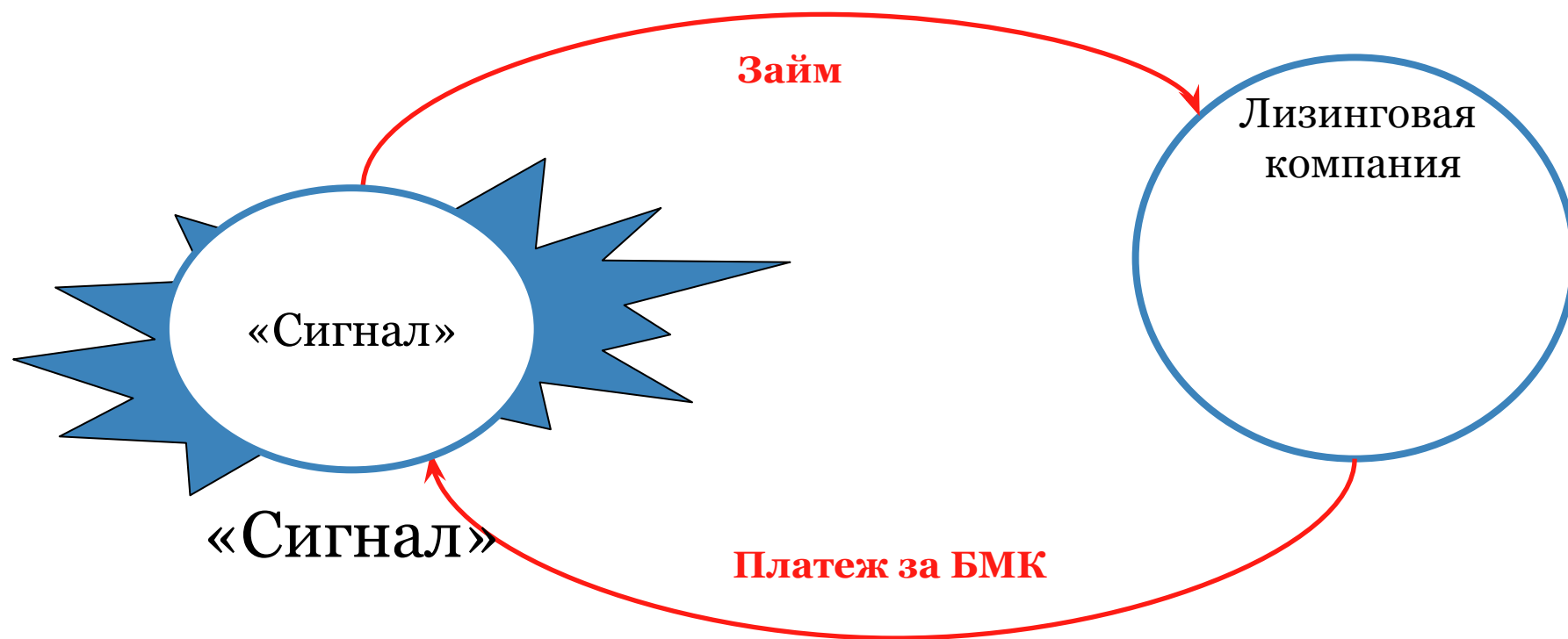
Инвест.

составляющая

**= 6,1**

# Предпринимательский проект

## Клиринговая схема для участника проекта



# Предпринимательский проект

## Тепловые трубы

Статьи затрат	Поставщик	Затраты тыс. руб.	Доля в проекте
Аренда земли	Муниципалитет	200	0%
Технические условия на присоединения	Омскэнерго, Омскводоканал, Омскоблгаз	1 000	0%
Аренда (концессия) тепловых сетей	Муниципалитет	200	0%
Инженерные изыскания	Местный подрядчик	2 000	0%
ПСД	"Промтехэкспертиза"	1 500	0%
Экспертиза	Главгосэкспертиза	500	0%
Разрешение на строительство	Муниципалитет	2	0%
Обустройство фундаментов	"Центргазсервис"	2 575	0%
Блочно-модульная котельная	"Сигнал"	0	25%
<b>Поставка тепловых труб</b>	<b>"Полимертепло"</b>	<b>0</b>	<b>13%</b>
СМР тепловых труб	"Центргазсервис"	3 472	0%
Управление ген. подрядом	"Промтехэкспертиза"	915	0%
Функция заказчика-застройщика	Тепловая компания омского района	229	0%
Аварийный запас топлива	Межрегионгаз	250	0%
Оботные средства на 2 месяца	Инвестор	406	0%
Страхование договоров	Страховая компания (добавила УП 3%)	3 312	0%
<b>Итого</b>		<b>16562</b>	

**Итого инвестиции** Инвестор 16562

Доля управляющего проектом

11

**21 980**

Инвестиции  
**Период**  
 окупаемости  
**5,1** лет

**Инвестиции**  
**Инвест.**  
 составляющая

48%  
 12%  
**= 4,6**

# Предпринимательский проект

## Инженерно-строительные работы

- При тиражировании проекта планируется модернизация 39 котельных за 4 года.
- Подрядчики на «Инженерные изыскания» «Обустройство фундаментов» «СМР ТТ» обеспечиваются заказами в низкий сезон в течении 4 лет.
- Условия заключения соглашений
  - Уменьшение стоимости на 20%
  - Предоплата 50%
  - Выплата в рассрочку в течение 4 лет из операционной прибыли
- При сумме работ в 8 млн. рублей с учетом скидки и предоплаты ежегодная выплата 1 млн. рублей

# Предпринимательский проект

## Тепловые трубы

Статьи затрат	Поставщик	Затраты тыс. руб.	Доля в проекте
Аренда земли	Муниципалитет	200	0%
Технические условия на присоединения	Омскэнерго, Омскводоканал, Омскоблгаз	1 000	0%
Аренда (концессия) тепловых сетей	Муниципалитет	200	0%
Инженерные изыскания	Местный подрядчик	2 000	0%
ПСД	"Промтехэкспертиза"	1 500	0%
Экспертиза	Главгосэкспертиза	500	0%
Разрешение на строительство	Муниципалитет	2	0%
Обустройство фундаментов	"Центргазсервис"	2 575	0%
Блочно-модульная котельная	"Сигнал"	0	25%
<b>Поставка тепловых труб</b>	<b>"Полимертепло"</b>	<b>0</b>	<b>13%</b>
СМР тепловых труб	"Центргазсервис"	3 472	0%
Управление ген. подрядом	"Промтехэкспертиза"	915	0%
Функция заказчика-застройщика	Тепловая компания омского района	229	0%
Аварийный запас топлива	Межрегионгаз	250	0%
Оботные средства на 2 месяца	Инвестор	406	0%
Страхование договоров	Страховая компания (добавила УП 3%)	3 312	0%
<b>Итого</b>		<b>16562</b>	

**Итого инвестиции** Инвестор 16562

Доля управляющего проектом

13

**21 980**

Инвестиции  
**Период**  
 окупаемости  
**5,1** лет

**Инвестиции**  
 Инвест.  
 составляющая

48%  
 12%  
**= 4,6**

# Предпринимательский проект

## Инженерно-строительные работы

Статьи затрат	Поставщик	Затраты тыс. руб.	Доля в проекте
Аренда земли	Муниципалитет	0	0%
Технические условия на присоединения	Омскэнерго, Омскводоканал, Омскоблгаз	0	0%
Аренда (концессия) тепловых сетей	Муниципалитет	200	0%
<b>Инженерные изыскания</b>	<b>Местный подрядчик</b>	<b>1 000</b>	<b>0%</b>
ПСД	"Промтехэкспертиза"	0	4%
Экспертиза	Главгосэкспертиза	500	0%
Разрешение на строительство	Муниципалитет	2	0%
<b>Обустройство фундаментов</b>	<b>"Центргазсервис"</b>	<b>1 288</b>	<b>0%</b>
Блочно-модульная котельная	"Сигнал"	0	25%
Поставка тепловых труб	"Полимертепло"	0	13%
<b>СМР тепловых труб</b>	<b>"Центргазсервис"</b>	<b>1 736</b>	<b>0%</b>
Управление ген. подрядом	"Промтехэкспертиза"	0	3%
Функция заказчика-застройщика	Тепловая компания омского района	0	1%
Аварийный запас топлива	Межрегионгаз	250	0%
Оботные средства на 2 месяца	Инвестор	406	0%
Страхование договоров	Страховая компания (добавила УП 6%)	1 345	0%
<b>Итого</b>		<b>6727</b>	
<b>Итого инвестиции</b>	<b>Инвестор</b>	<b>6727</b>	<b>20%</b>
Доля управляющего проектом			<b>34%</b>

14

Инвестиции

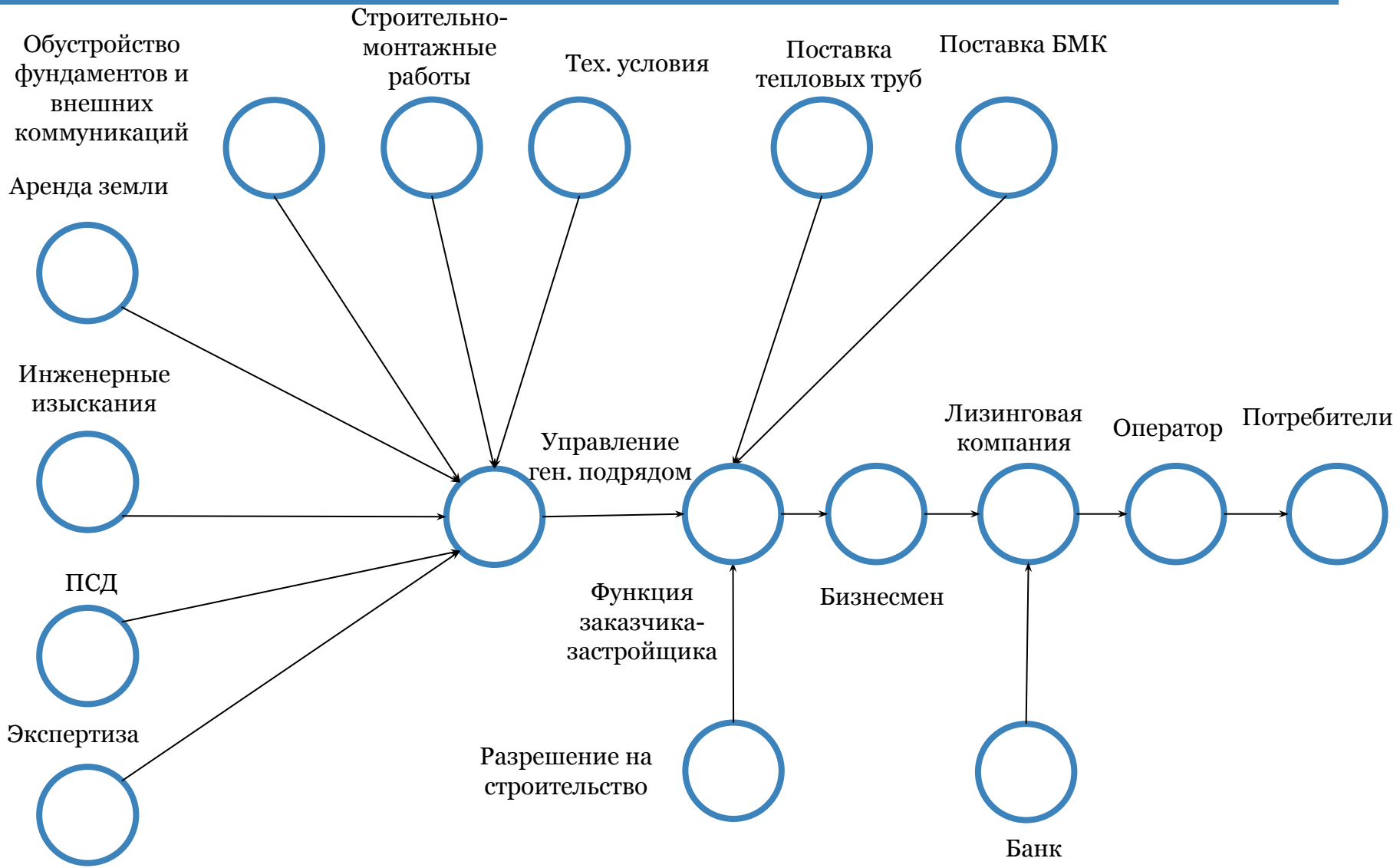
**6 727**

Период окупаемости

**2,8 лет**

Инвестиции  
Инвест.  
составляющая

**= 1,9**

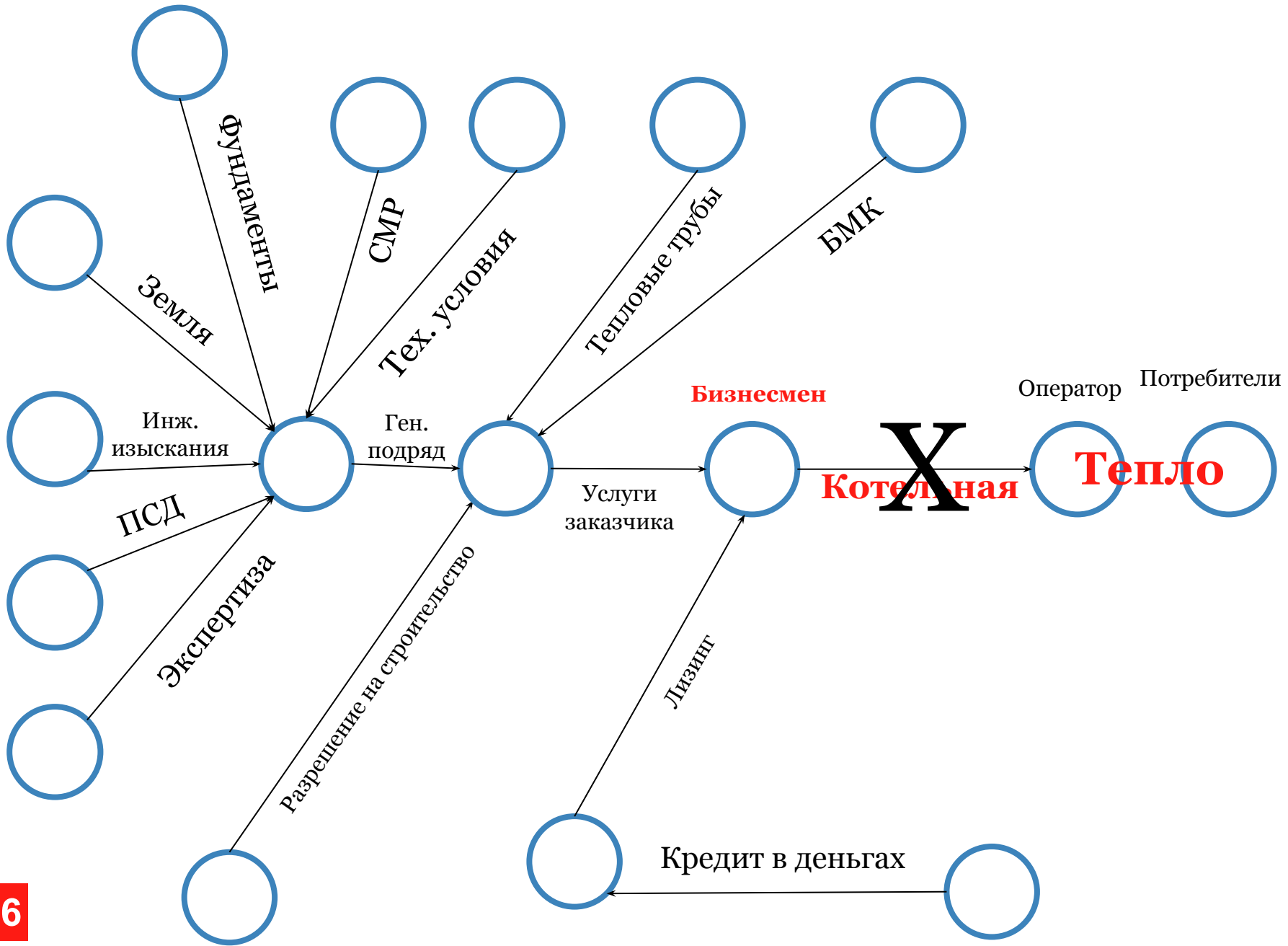


15

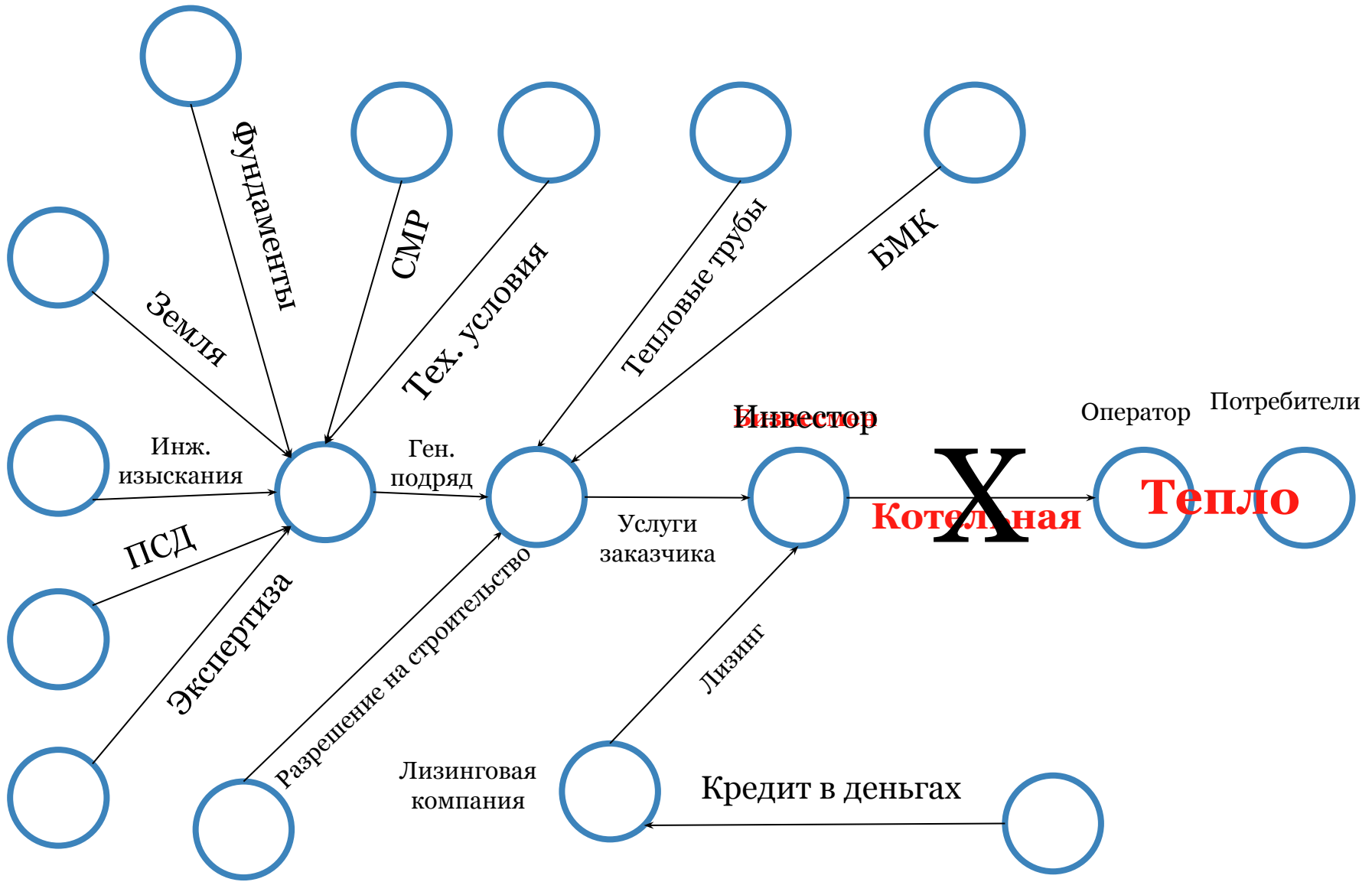
**Инвестиции**  
Тыс. рублей = 6  
727

**Окупаемость**  
Лет = 2,79

**Инвестиции**  
Инвест. составляющая = 1,87





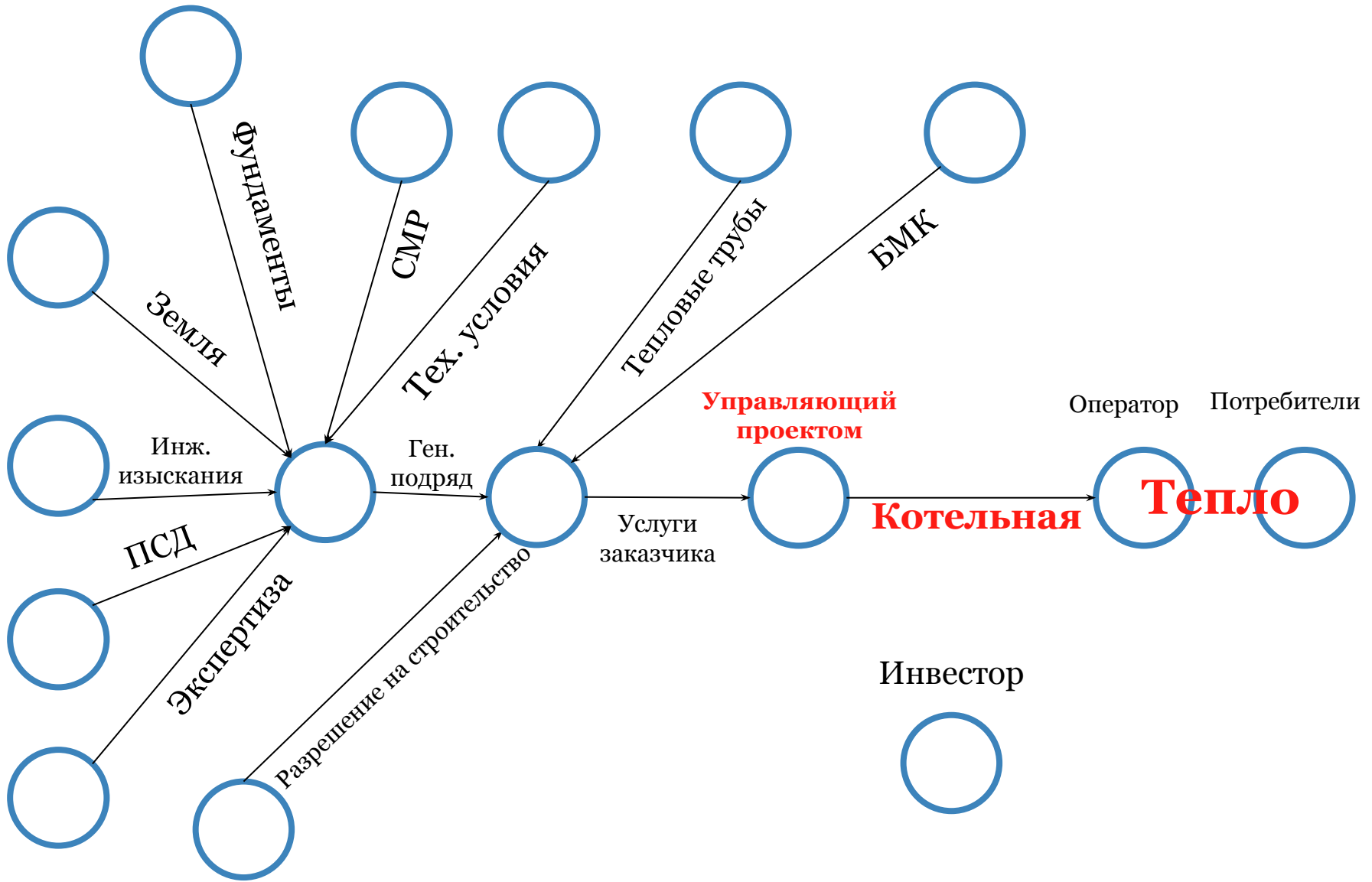


17

Инвестиции  
**35 099**

Период  
окупаемости  
**10,9** лет

$\frac{\text{Инвестиции}}{\text{Инвест. составляющая}} = 9,8$

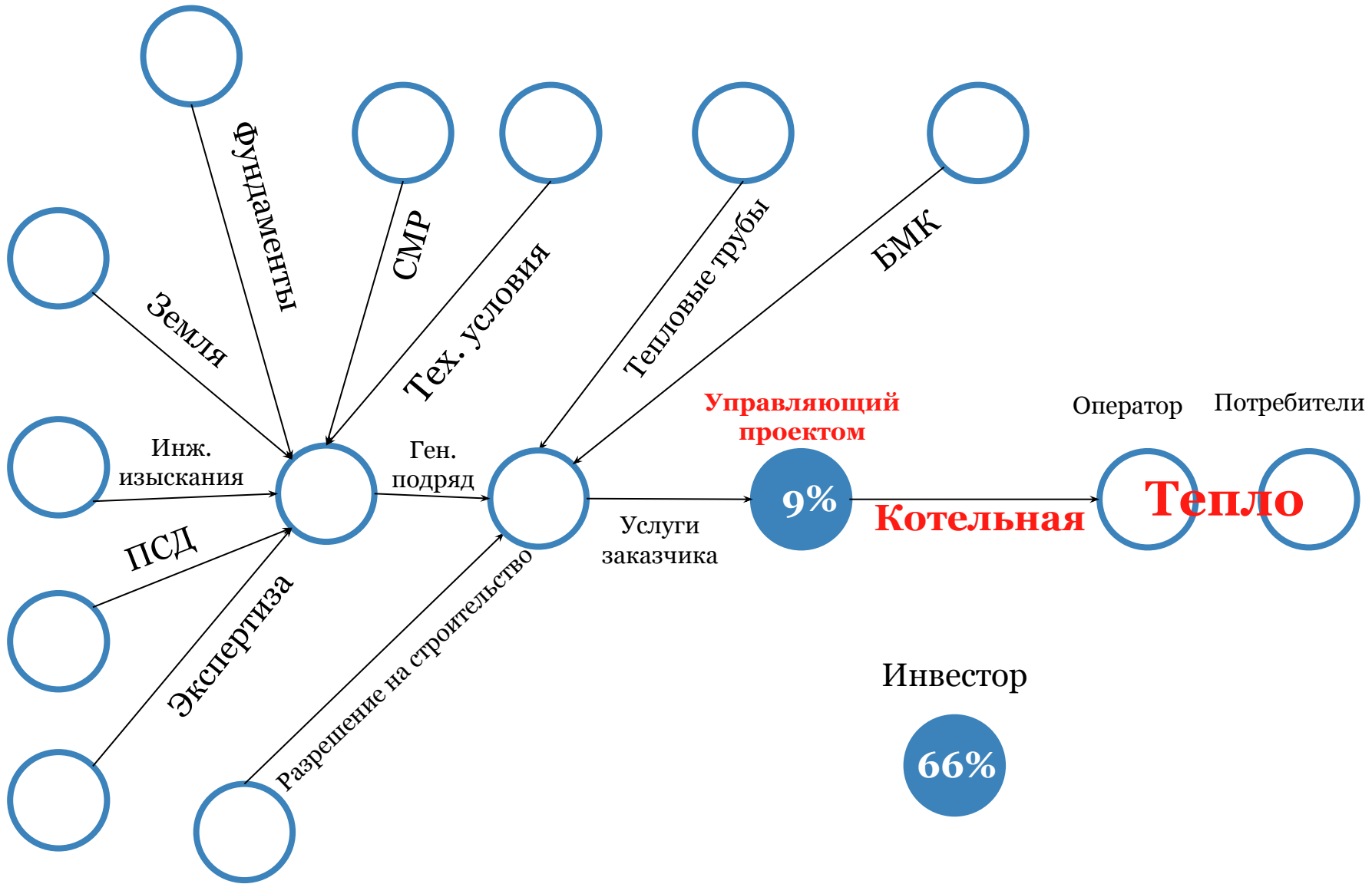


18

Инвестиции  
**35 099**

Период окупаемости  
**10,9** лет

$\frac{\text{Инвестиции}}{\text{Инвест. составляющая}} = 9,8$

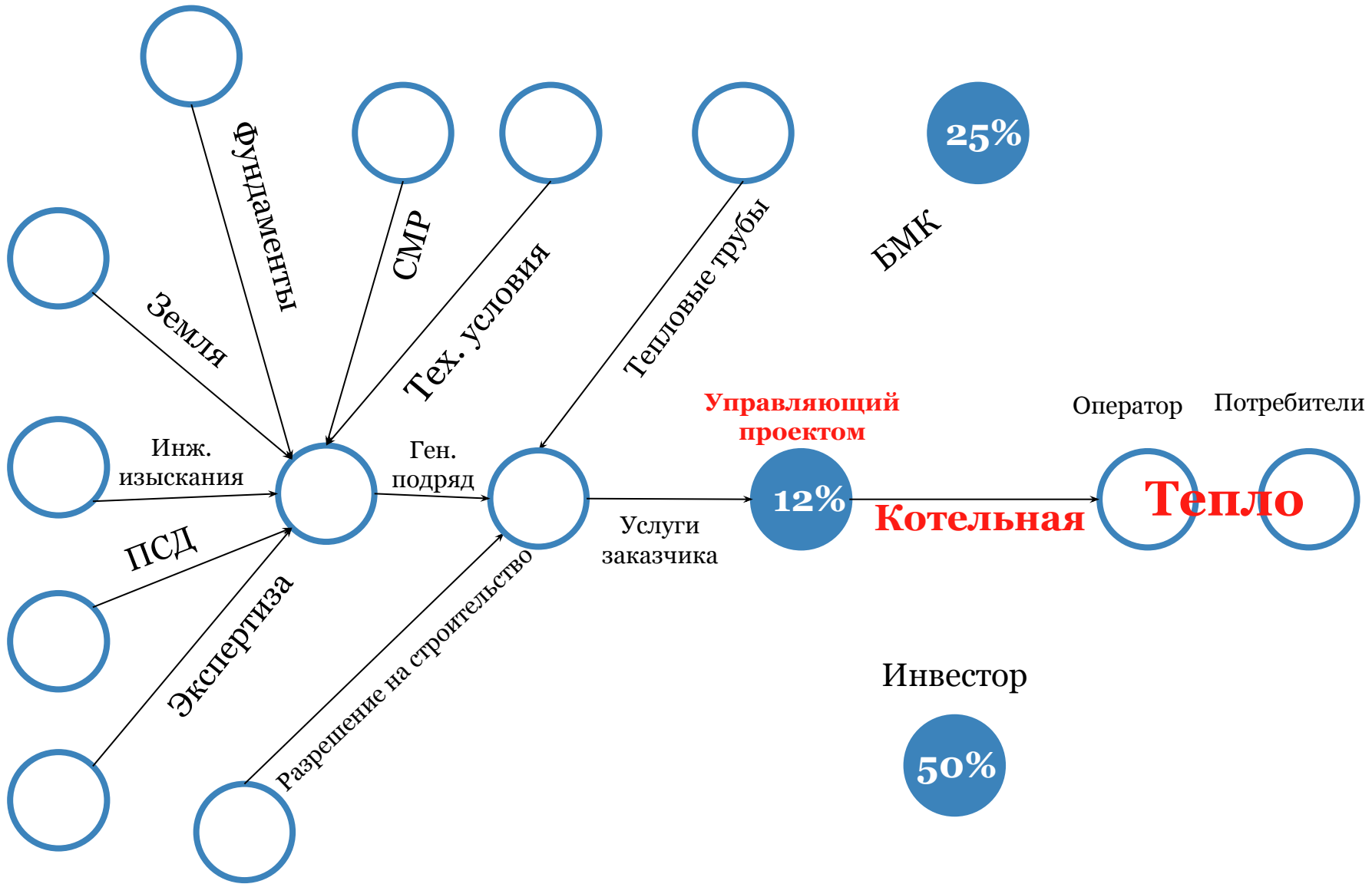


19

Инвестиции  
**21 980**

Период окупаемости  
**6,8** лет

$\frac{\text{Инвестиции}}{\text{Инвест. составляющая}} = 6,1$



20

Инвестиции

**16 562**

Период окупаемости

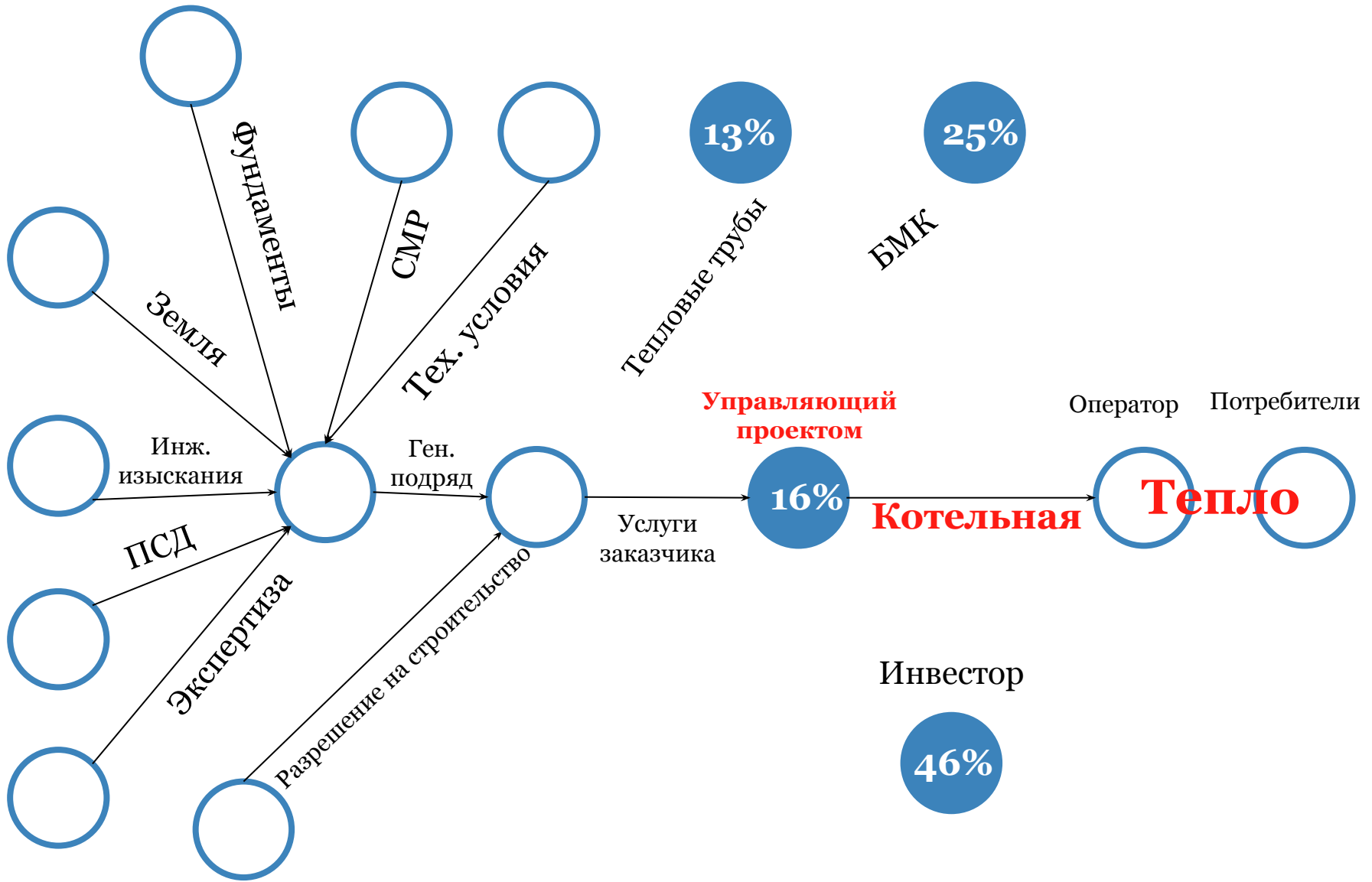
**5,1** лет

Инвестиции

Инвест.

составляющая

**= 4,6**

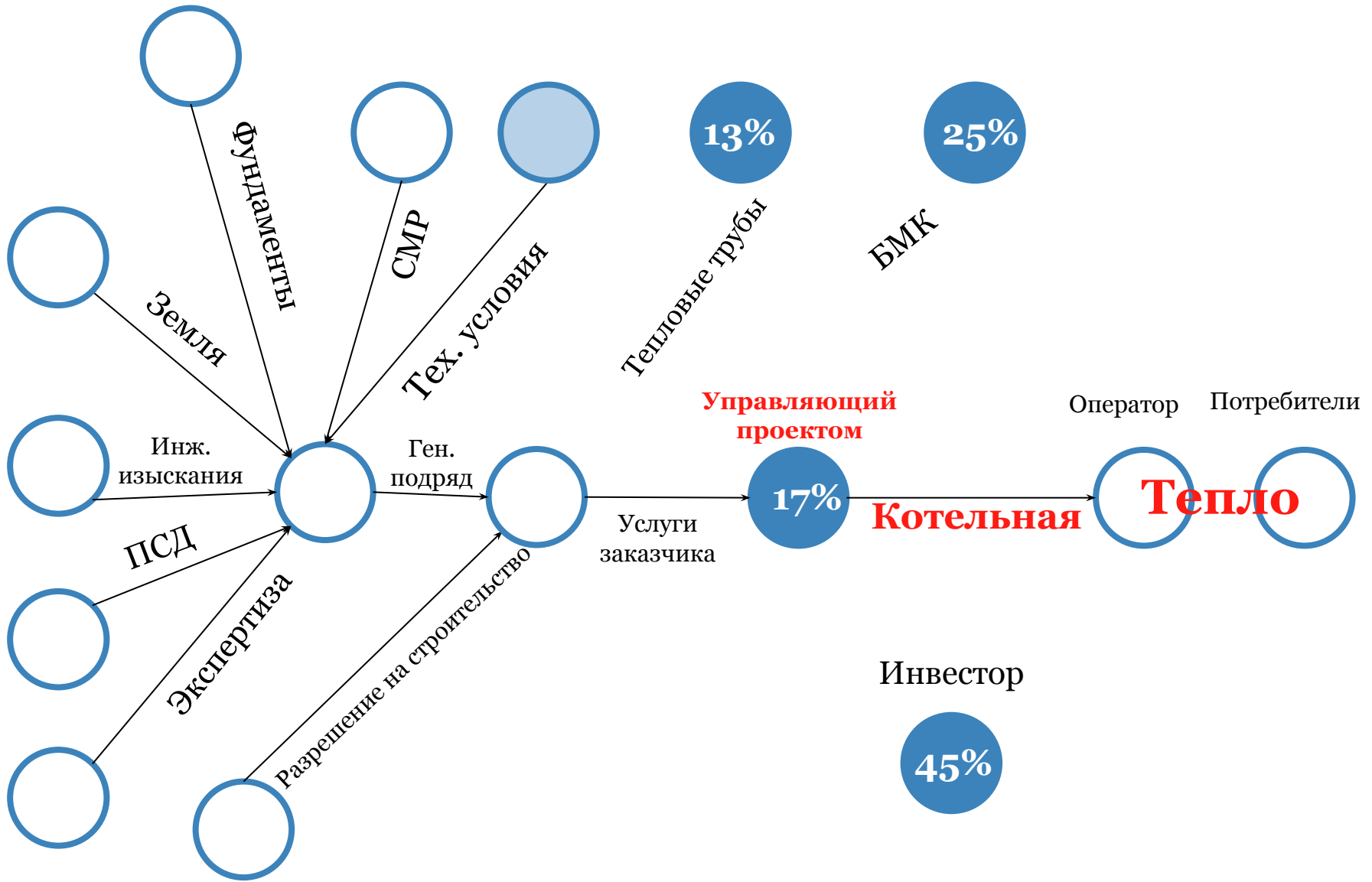


21

Инвестиции  
**15 312**

Период окупаемости  
**4,8 лет**

$\frac{\text{Инвестиции}}{\text{Инвест. составляющая}} = 4,3$

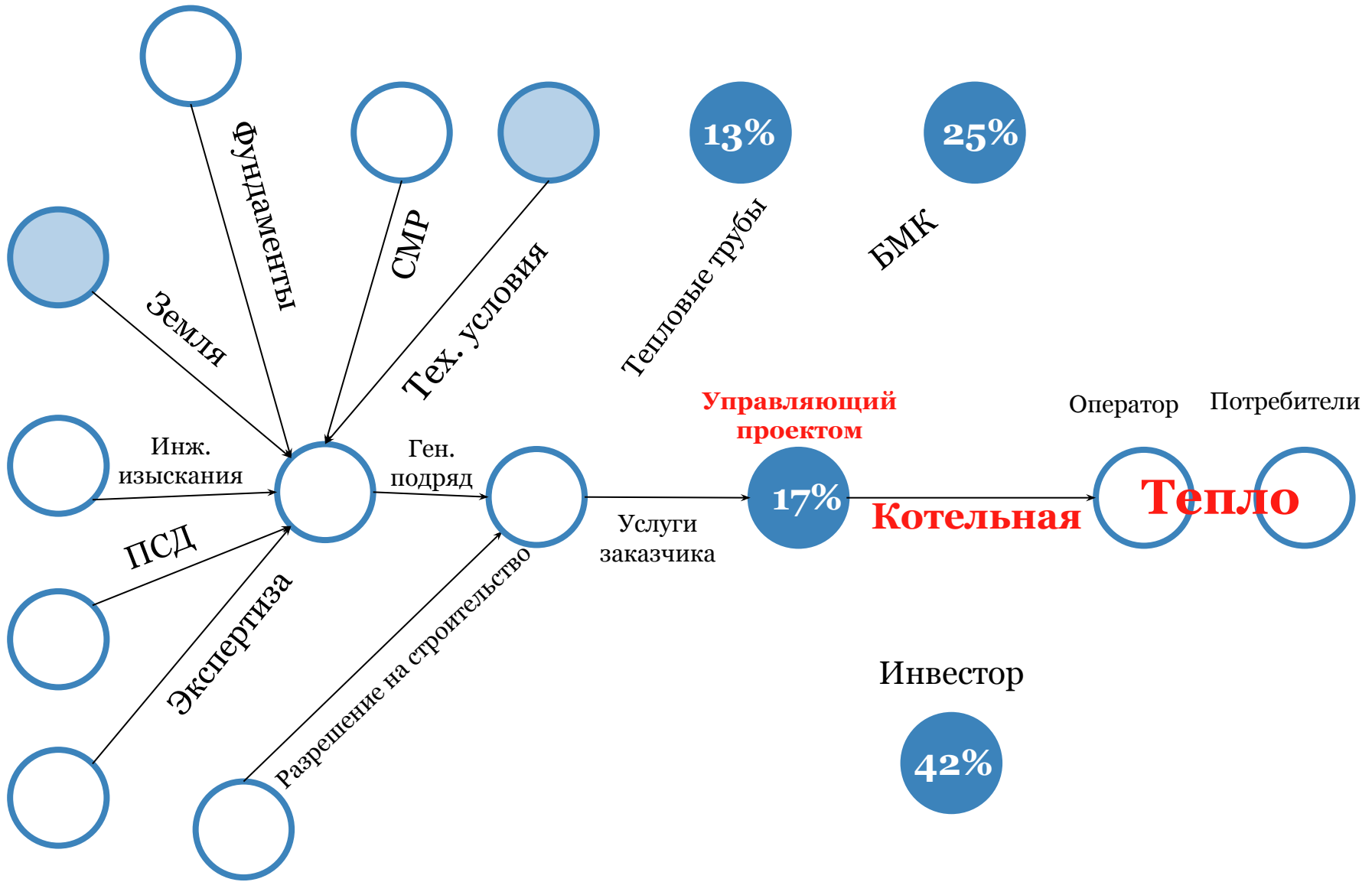


22

Инвестиции  
**15 062**

Период окупаемости  
**4,7** лет

$\frac{\text{Инвестиции}}{\text{Инвест. составляющая}} = 4,2$

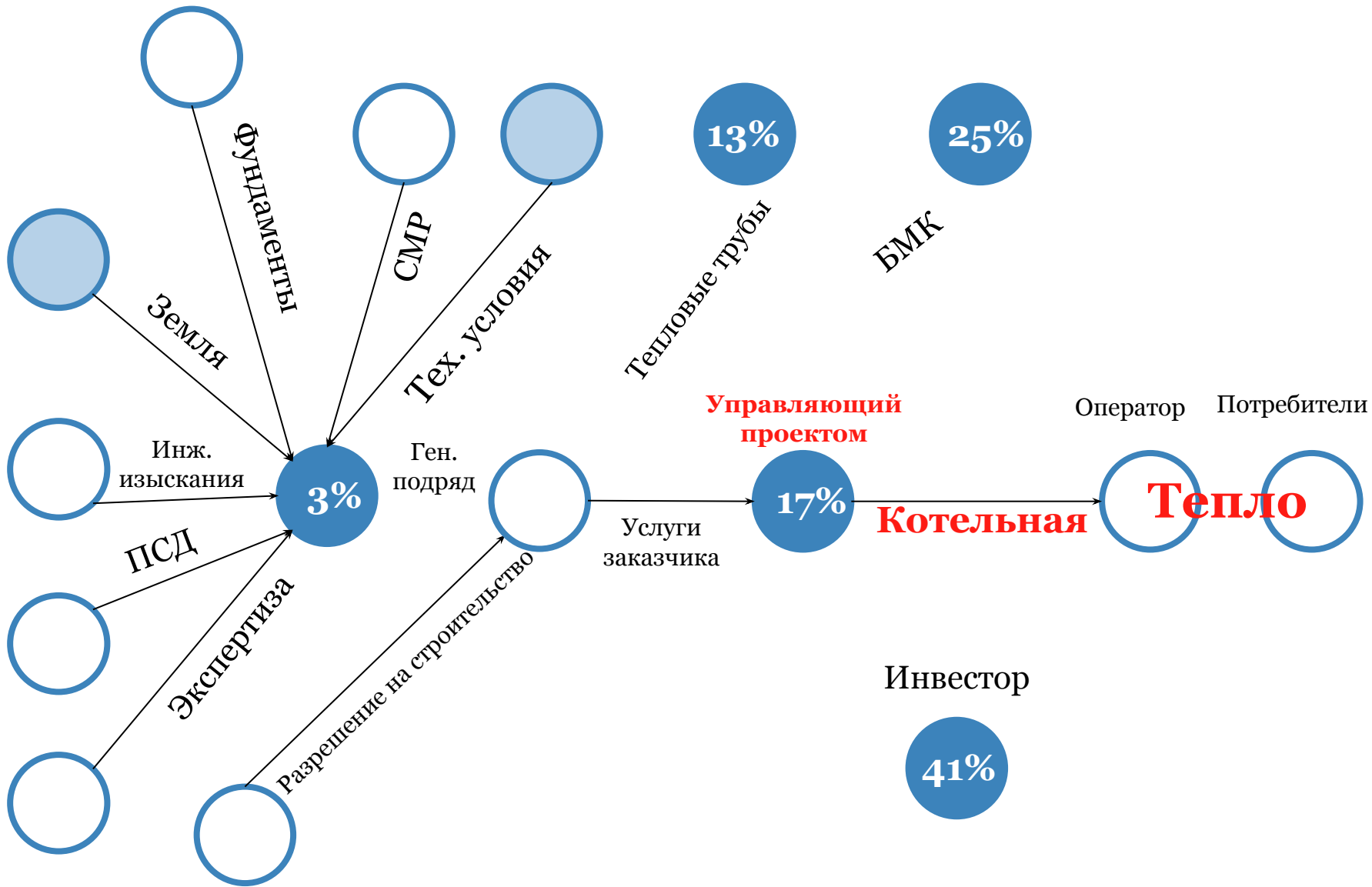


23

Инвестиции  
**13 918**

Период окупаемости  
**4,3** лет

$\frac{\text{Инвестиции}}{\text{Инвест. составляющая}} = 3,9$



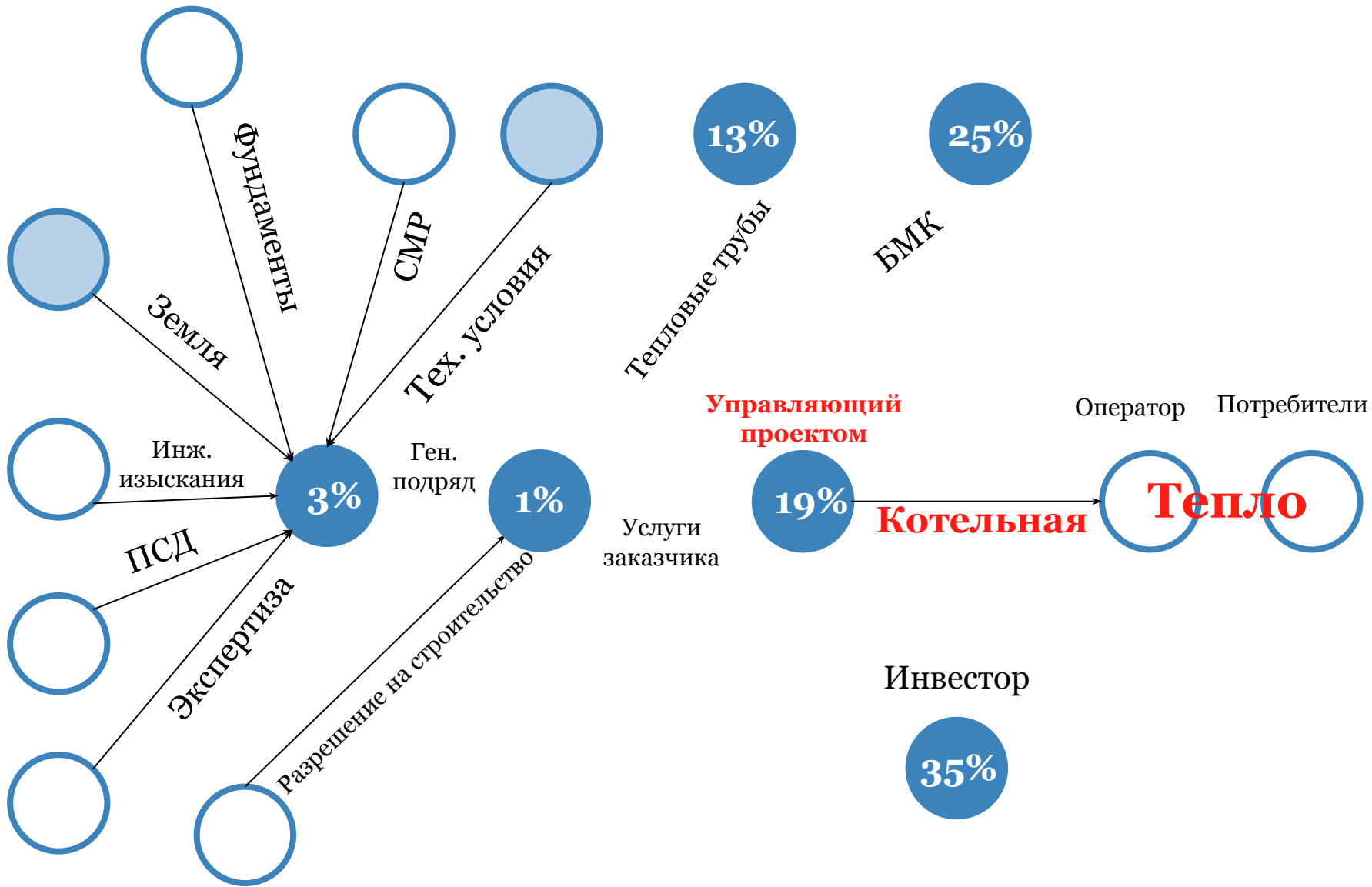
24

Инвестиции  
**13 631**

Период окупаемости  
**4,2 лет**

$\frac{\text{Инвестиции}}{\text{Инвест. составляющая}} = 3,8$





25

Инвестиции

11 765

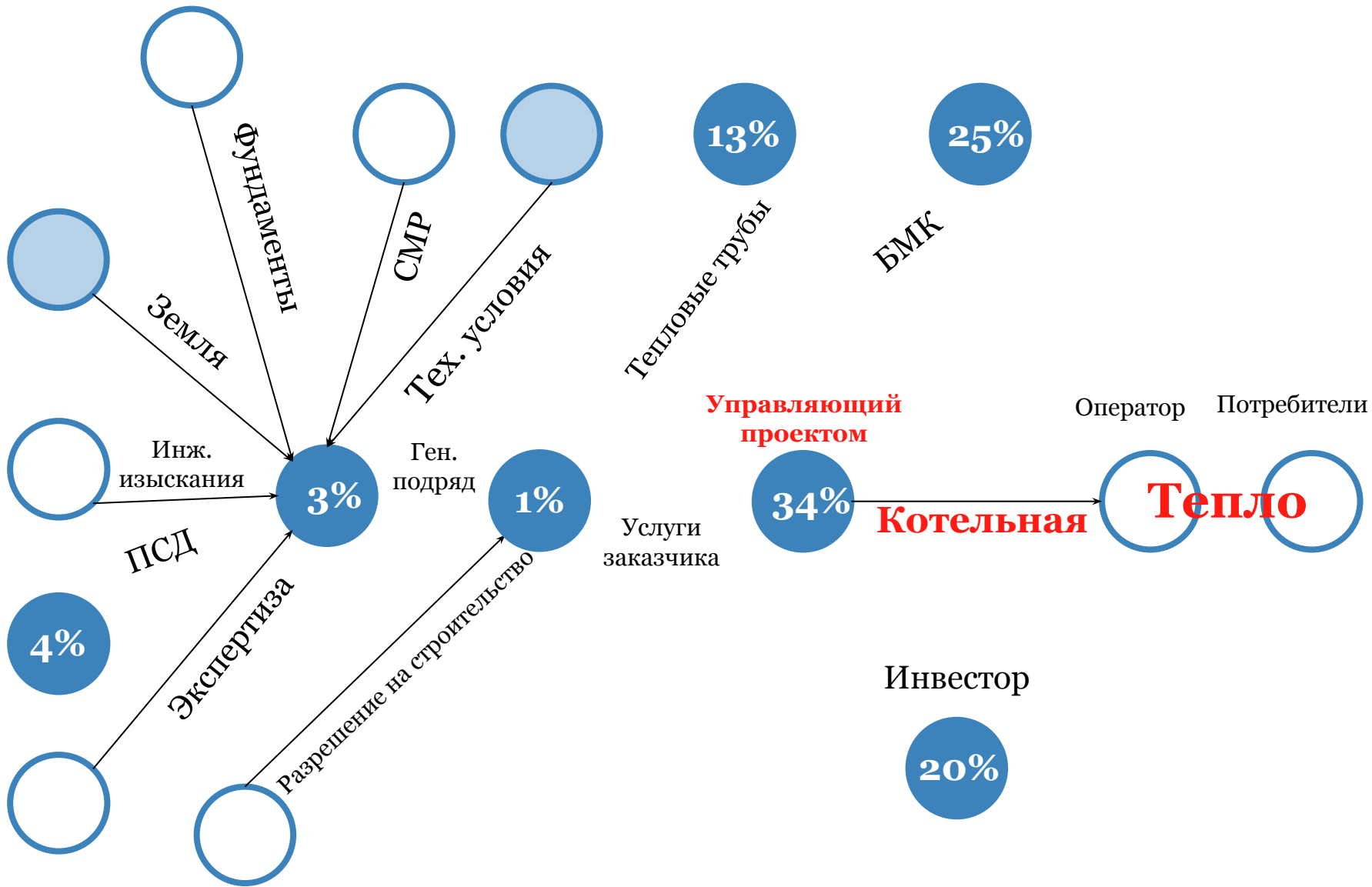
Период окупаемости

3,7 лет

Инвестиции

Инвест. составляющая

= 3,3



## Институциональная мораль

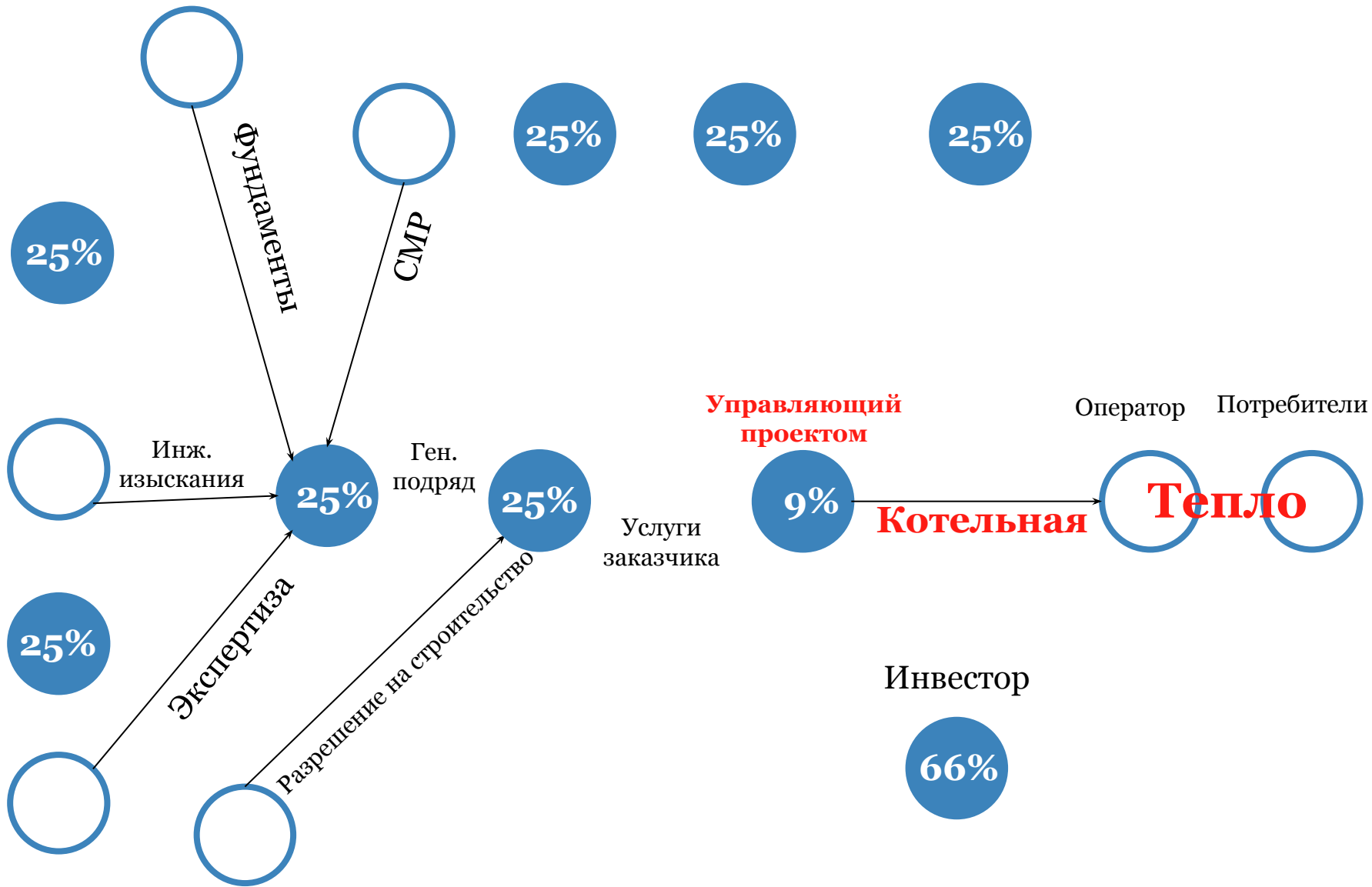
Настоящий пример показывает, как с помощью инструментов, технологий и стандарта институционального проектного инжиниринга можно построить 40 котельных с приемлемыми объемом и сроком преобразующих инвестиций.

Тиражирование стандартного проекта по всей стране позволяет освоить

**1,5 триллиона рублей**

**За работу, товарищи проектные инженеры!**

**Стоимостные машины ждут вас!**



28

Инвестиции  
**21 980**

Период  
окупаемости  
**6,8** лет

$\frac{\text{Инвестиции}}{\text{Инвест. составляющая}} = 6,1$