АО СК ВНСС г. Ханты-Мансийск

**ДОКЛАД**

**15.04.2016**

Компания ВНСС в рамках инвестиционной программы, действующей на территории ХМАО-Югры, осуществила строительство шести дошкольных образовательных учреждений. Из них, три объекта построены и выкуплены Округом, два Объекта готовятся к сдаче во втором квартале 2016г. Один Объект (детский сад в мкр-не 2П г.Нижневартовска) сдан в эксплуатацию в мае 2015г., при этом объект сих пор не выкуплен государством (выкуп должен осуществиться в рамках программы «Сотрудничество»).

Основные проблемы, которые возникли у Компании, как у Инвестора, можно разбить на три группы:

-первая - общие организационные моменты реализации инвестиционных проектов, взаимодействие с органами власти;

-вторая - получение субсидий в рамках строительства Объектов;

-третья - порядок формирования выкупной стоимости Объектов.

В целях стимулирования инвестиционной деятельности, ВНСС предлагает рассмотреть следующие предложения по взаимодействию органов власти и частных инвесторов.

**По первой группе (организационные вопросы) предлагается:**

1. Первое - регламентировать вхождение Инвесторов в проект путем заключения договора (иного документа) между Правительством и Инвестором с указанием прав и обязанностей Сторон, сроков реализации и выкупа Объекта, источником и порядком выкупа Объекта, размером выкупной стоимости Объекта.

В настоящий момент, названные существенные условия взаимодействия сторон, должным образом не установлены, в результате у Инвестора отсутствует четкое понимание в какие сроки и как Объект будет выкуплен.

В качестве примера приведу ранее упомянутый детский сад в г.Нижневартовск, реализуемый по программе «Сотрудничество», который уже почти год находится в стадии выкупа, при этом выкуп откладывается каждый раз по разным причинам: сначала решался вопрос – какая из сторон должна делать оценку Объекта, затем выезд специалиста показал, что есть замечания к Объекту (при этом замечания в основном были связаны с текущей эксплуатацией Объекта (т.к. он фактически использовался садиком с мая 2015г., а эксперт выезжал в 4кв.2015г.), также экспертом сделаны замечания к документации, подтверждающей право собственности на объект, хотя она была оформлена с учетом действующего на момент проведения экспертизы проектной документации законодательства. В результате несвоевременного выкупа, предприятие потеряло более 10% выкупной стоимости Объекта, т.е. всю его доходность и в настоящий момент несет убытки;

1. Второе - необходимо исключить ретроспективное применение изменений в законодательстве, ухудшающее положение Инвестора, ранее зашедшего в проекты. В качестве примера, далее будет приведено Постановление 517-П о компенсации процентной ставки, изменения в котором существенно ухудшили положения Инвесторов;
2. Третье – предлагается обеспечить предоставление муниципальных гарантий при получении кредитов на строительство социально значимых объектов, т.к. сегодня процентная ставка по инвестиционным кредитам сопоставима с коммерческим кредитованием, где проекты имеют более высокую доходность. С учетом предоставления муниципальных гарантий нужно обеспечить специальные программы кредитования под сниженные проценты.

**Вторая группа вопросов связана с Постановлением 517-П (предоставление субсидий на компенсацию процентной ставки)**

1. Первое -сделать **ранее полученные субсидии безвозвратными,** т.к., с учетом требований Постановления выплата субсидий производится по фактически произведенным затратам на выплату процентов, кроме того, Постановлением предусмотрен контроль за строительством субсидируемых Объектов, т.е. субсидии, выплачиваемые по Постановлению, не являются авансированием, а покрывают **фактически понесенные Инвестором затраты**, в связи с чем, возврат субсидий приводит к серьезным рискам банкротства Инвестора;
2. Второе - предоставить право продления срока строительства Объектов и подписания соответствующего дополнительного соглашения к договорам на предоставление субсидий с их выплатой до конца строительства, при условии, если новый срок утвержден в проекте организации строительства (в нынешнем Постановлении возможность внесения изменений в части сроков строительства в договоры предоставления субсидий не предусмотрена);
3. Третье – предлагается закрепить право получения субсидии по процентам, Инвесторам, которые осуществили выкуп объекта незавершенного строительства (замороженные объекты) с целью достройки и вводом в эксплуатацию общеобразовательного объекта (в настоящий момент этот вопрос не регламентирован);
4. Четвертое - исключить положение о том, что отчуждение всех объектов образования, указанных в Договоре на предоставление субсидий, влечет отказ в выплате субсидий. Фактически кредитные договоры на строительство инвестиционных проектов предусматривают гашение процентов при получении денежных средств от реализации Объекта, а по Постановлению, субсидируются только оплаченные проценты, таким образом, большая часть процентов не попадает в компенсацию, т.к. оплачивается предприятием после отчуждения Объекта;
5. Пятое – предлагается исключить условие о том, что основанием для отказа в предоставлении субсидии является отсутствие лимитов, предусмотренных для предоставления субсидий в бюджете Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, т.к. данное условие не позволяет спрогнозировать конечный результат от реализации инвестиционного проекта и вносит неопределенность во взаимоотношениях между бизнесом и властью.

**Третья группа вопросов – это порядок формирования выкупной стоимости объектов по Постановлению 413-П, в т.ч. по ранее построенным Объектам (с учетом нового проекта Постановления)**

1. Прежде всего, обращаю внимание на то, что ВНСС неоднократно обращалось к органам власти с просьбой рассмотреть применение индекса – дефлятора к стоимости инвестиционных Объектов, т.к. в настоящий момент применяется цена, рассчитанная на 01.01.2012г. без индексации. Это при том, что прошло уже 5 лет и уровень реальной инфляции в стране достигает 15% в год.

Кроме того, в новом проекте 413-го Постановления предусмотрено применение индекса – дефлятора. В связи с этим, в целях обеспечения равных условий Инвесторам, предлагается рассмотреть компенсацию инфляционных расходов по Объектам, реализуемым в рамках ныне действующей редакции 413-го Постановления;

1. Далее - в обсуждаемом проекте Постановления в целях исключения разногласий при формировании выкупной стоимости предлагается конкретизировать следующие положения:

-по повышающему коэффициенту на дополнительные функциональные помещения – в проекте указано, что он применяется при наличии в проектно-сметной документации строительства объекта не менее трех дополнительных функциональных помещений, в том числе высокотехнологичного оборудования и перечислены примеры: зимние сады, террасы, помещения со световыми фонарями, лингафонные кабинеты, танцевальные залы, изостудии, мультимедийные аудитории световые переходные тоннели и **т.д.** Необходимо данный перечень сделать закрытым, т.к. иначе будут возникать спорные момента в применении коэффициента, а также пояснить расчет размера коэффициента «1,1» для ДОУ и «1,25» для школ;

-по коэффициенту на стесненные условия предлагается оговорить, в каких случаях он применяется, со ссылкой на нормативную базу, а также пояснить расчет размера коэффициента «1,03», примененный в проекте Постановления;

-аналогично предлагается совместно рассмотреть порядок расчета размера повышающего коэффициента «1,14» на объекты с бассейном;

-необходимо совместно рассмотреть порядок – обоснование, по которому сформирована стоимость дето-места в новом Постановлении, т.к. фактически по новому Постановлению, без применения коэффициентов по дополнительным функциональным помещениям и стесненности, стоимость образовательных объектов существенно уменьшается, что ухудшает положение Инвесторов;

-далее – нужно конкретизировать применение индекса- дефлятора, а именно каким образом определяется расчетный период выкупа Объекта, в котором берется соответствующий индекс: по проекту организации строительства или иным образом, привести пример расчета в Постановлении для исключения разногласий;

-и, наконец, предлагается законодательно закрепить перечень оборудования ТХ, входящего в выкупную стоимость Объекта, т.к. в настоящий момент систематически возникают разногласия по данной позиции с представителями органов власти, выкупающих образовательные Объекты.

**Реализация детского сада в мкр-не 2П г.Нижневартовска**

**Проблема**: есть расхождения между порядком формирования выкупной цены по Постановлению 413-п и программой «Сотрудничество».

Так, в соответствии с 413-м Постановлением в выкупную стоимость входит оборудование ТХ, в то время как, при выкупе ДОУ Деп.имущества Тюмени обозначает следующее.

Поскольку объект выкупается в рамках п. 31, ст. 93 закона 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», которым предусмотрено заключение контракта, предметом которого является приобретение для обеспечения федеральных нужд, нужд субъекта РФ, муниципальных нужд **нежилого здания, строения, сооружения, нежилого помещения»,** то Деп.имущества Тюмени указал, что оценке и выкупу подлежат только недвижимое имущество Объекта: сам объект, сети, хоз. постройки (при наличии), а оборудование ТХ в состав стоимости не входит.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!