



Единый
ресурс
застройщиков

РОССИЙСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ 2025

Инвестиционно-финансовая стратегия девелопера в современных условиях

Гамза Владимир Андреевич, президент Консорциума F&I Consulting, член комиссий по экономике, финансам и инвестициям Госсовета России, член Правления ТПП РФ

Актуальные институты и инструменты небанковского финансирования девелоперов



Реальный рост экономики России, % (2024/2025)

ВВП = 4,1 / 1,7

Инвестиции = 6,8 / 2,2

ИПЦ = 9,5 / 6,8

Потребление населения = 6,4 / 3,1

Оборот розн. торговли = 7,4 / 3,1

Реальная зарплата = 8,2 / 2,7

Реал. располагаг. доходы = 7,9 / 3,5

Безработица = 2,5 / 2,5

Курс доллара (средний) = 96 / 102

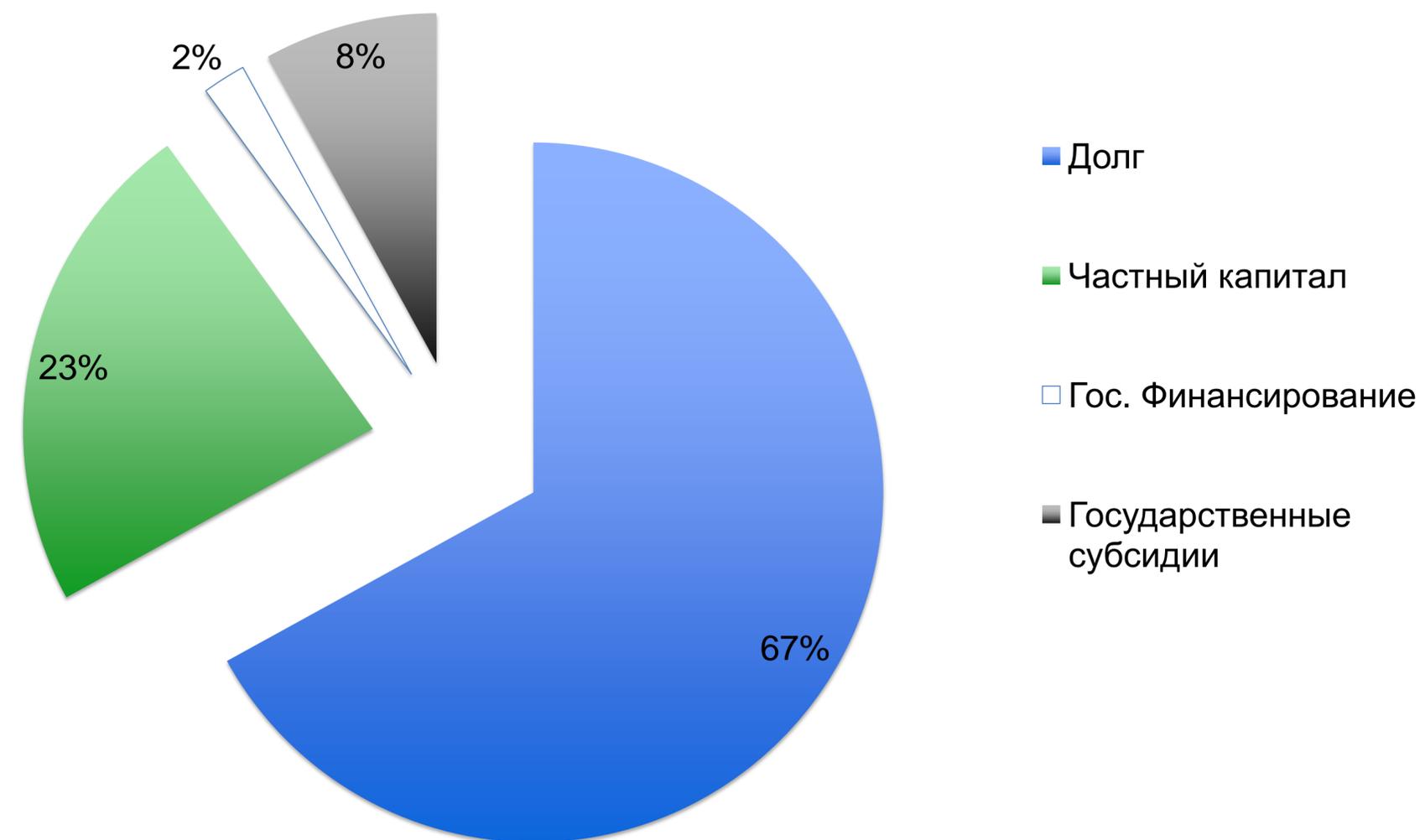
Структура формирования ВВП России (2024)

Объем ВВП номин. = 200 трлн руб., реал. рост = + 4,1%

Структура формирования ВВП (доля по сравнению с 2021г.):

- обрабатывающий сектор = 14,6% (+0)
- торговля = 13,1% (-0,3п.п.)
- **добыча полезных ископаемых = 11,8% (-1,5п.п.)**
- операции с недвижимостью = 10,6% (+0,2п.п.)
- **гос. и админ. управление, безопасность = 8,7% (+1,8п.п.)**
- **образование, наука, исследования = 7,6% (+0,6п.п.)**
- **транспорт, логистика = 6,9% (+0,7п.п.)**
- **финансовый сектор = 4,4% (-0,8п.п.)**
- строительство = 4,9% (+0,2п.п.)
- здравоохранение, соц. сфера, культура, спорт = 5,3% (-0,3п.п.)
- **сельское хозяйство = 3,0% (-1,1п.п.)**
- **информация и связь = 3,9% (+0,6п.п.)**
- энергетика, газ, вода = 2,6% (-0,3п.п.)
- **чистый экспорт = 3,8% (-5,7п.п.)**

Источники финансирования проектов: мировая практика



Источник: ОЭСР

Структура инвестиций в основной капитал в России (2024)

Всего = 39,5 трлн руб. (+5,5 трлн, 19,8% ВВП), **реал. рост = +7,4 %** (-2,4 п.п. от 2023)

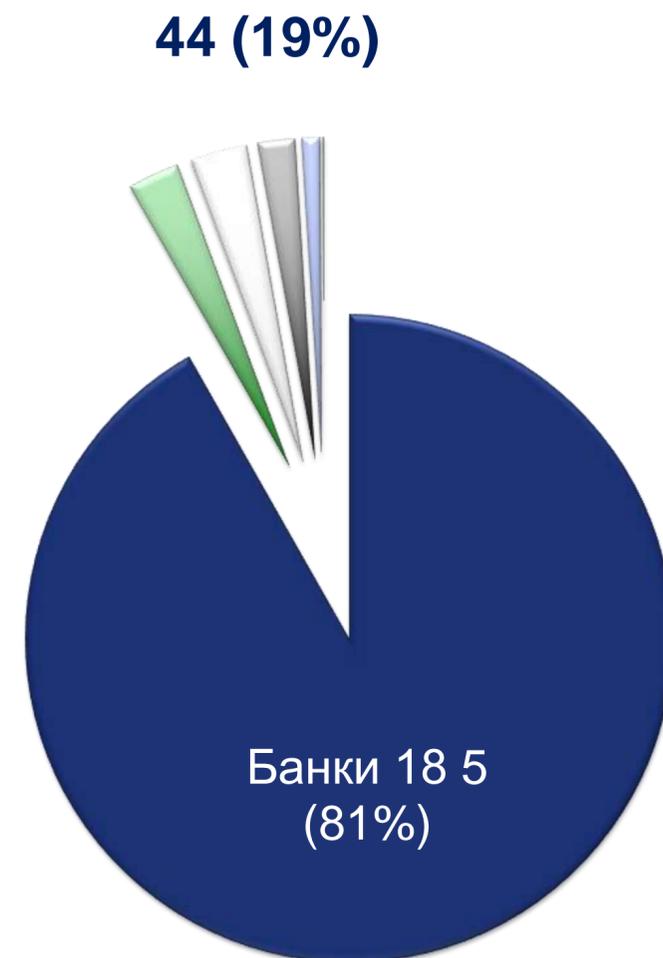
- **Собственные средства предприятий = 44,6%** (+2,5 п.п.)
- **Привлеченные средства = 34,2%** (+0,6 п.п.), в том числе:
 - частные = 21,0% (+2,4 п.п.)
 - государственные = 13,2% (-1,8 п.п.),
- **Новые территории, малый бизнес и иные ненаблюдаемые = 21,2** (-3,1 п.п.)

Структура привлеченных средств (доля в полном объеме инвестиций):

- **кредиты банков = 8,6%** (+2,2 п.п.)
- корпоративные займы = 6,8% (+0,1 п.п.)
- прочие частные средства = 5,6% (+0,1 п.п.), в т.ч. лизинг ок. 3% (-1,0) п.п.
- государственные средства = 13,2% (-1,8 п.п.), в том числе:
 - ✓ федеральный бюджет = 6,2% (-1,0 п.п.); внебюджетные фонды = 0,4% (+0,3 п.п.)
 - ✓ регионы = 5,8% (-1,0 п.п.); муниципалитеты = 0,8% (-0,1 п.п.)
- иностранные инвестиции = 0,02% (-0,38 п.п.)

Активы секторов финансового рынка России (трлн руб.)

229 трлн руб., на 01.01.2025



Чистые активы ПИФов = 8,1%

Активы РЦБ = 5,0%

Активы страховщиков = 2,7%

Инвест. портфель НПФ = 2,4%

Остальные сектора, всего = 0,8%

ИРО-2024 = 66 млрд руб. – 0,03%

Источник: Банк России

Национальные проекты развития России 2025-2030

- 1-й вице-премьер **Денис Мантуров**: «Средства производства и автоматизации», «Новые материалы и химия», «Транспортная мобильность», «Перспективные космические технологии», «Экспорт»
- Вице-премьер **Александр Новак**: «Эффективная и конкурентная экономика», «Новые атомные и энергетические технологии»
- Вице-премьер **Виталий Савельев**: «Эффективная транспортная система», «Беспилотные авиационные системы»
- Вице-премьер **Дмитрий Патрушев**: «Экологическое благополучие», «Продовольственная безопасность»
- Вице-премьер **Дмитрий Григоренко**: «Экономика данных и цифровая трансформация»
- Вице-премьер **Марат Хуснуллин**: «Инфраструктура для жизни»
- Вице-премьер **Татьяна Голикова**: «Продолжительная и активная жизнь», «Семья», «Современные технологии сбережения здоровья», «Кадры»
- Вице-премьер **Дмитрий Чернышенко**: «Молодежь и дети», «Туризм и гостеприимство»

<https://xn--80aarpemcchfmo7a3c9ehj.xn--p1ai/new-projects/infrastruktura-dlya-zhizni/>

Федеральные проекты развития России 2025-2030

- **Эффективная и конкурентная экономика:** МСП, производительность труда, инвестиционная активность, обеспечение низкой углеродности, развитие финансового рынка, технологическое предпринимательство, развитие конкуренции
 - **Средства производства и автоматизации:** развитие станкоинструментальной промышленности, робототехники и автоматизации, литейного и термического оборудования, науки и кадров для производства средств производства
 - **Новые материалы и химия:** развитие производства химической, биотехнологической, композитной, редкоземельной продукции, разработка наукоемких технологий
 - **Эффективная транспортная система:** ВСМ, Севморпуть, сеть ж/д, порты, аэропорты, пункты пропуска на границе, цифровая трансформация транспорта
 - **Беспилотные авиационные системы:** инфраструктура, технологии, производство
 - **Продовольственная безопасность:** биотехнологии, селекция, генетика, автоматизация
 - **Экономика данных:** инфраструктура, цифровое государство, ИИ, интернет, цифровые платформы, статистика, кибербезопасность, перспективные разработки
 - **Инфраструктура для жизни:** жилье, среда, ЖКХ, дороги, общ. транспорт, строительство
- <https://xn--80aarpemcchfmo7a3c9ehj.xn--p1ai/new-projects/infrastruktura-dlya-zhizni/>

Основные документы технологического развития России

- 1. Концепция технологического развития** (Распоряжение Правительства РФ № 1315-р от 20.05.2023) – базовый документ для принятия мер государственной поддержки.
- 2. Таксономия инвестиционных проектов технологического суверенитета и проектов структурной адаптации экономики** (Постановление Правительства РФ № 603 от 15.04.2023):
 - **проекты технологического суверенитета:** 13 производственных отраслей
 - **проекты структурной адаптации экономики:** инфраструктурное строительство и услуги
- 3. Федеральный закон 478-ФЗ от 04.08.2023 «О развитии технологических компаний».** Разработана цифровая интернет платформа - **«Витрина стартапов»** для поддержки малых технологических компаний на основе формирования специального реестра МТК.
- 4. Специальное стимулирующее регулирование Банка России:** Указание ЦБ РФ № 6436 от 06.06.2023 об обязательных нормативах достаточности капитала банков; Указание ЦБ РФ № 6443 от 07.06.2023 о расчете величины кредитного риска на основе внутренних рейтингов
- 5. Стратегия научно-технологического развития** (Указ Президента РФ № 145 от 28.02.2024)
- 6. Приоритеты научно-технологического развития** (Указ Президента № 529 от 18.06.2024)
- 7. Федеральный закон о государственно-частном партнерстве** (внесены изменения)
- 8. Федеральный закон о технологической политике** – принят Госдумой 12.12.2024

Таксономия - инвестпроекты технологического суверенитета

- 1) авиационная промышленность (33 позиции)
- 2) автомобилестроение (17 позиций)
- 3) железнодорожное машиностроение (26 позиций)
- 4) медицинская промышленность (24 позиции)
- 5) **нефтегазовое машиностроение (57 позиций)**
- 6) сельскохозяйственное машиностроение (26 позиций)
- 7) специализированное машиностроение (26 позиций)
- 8) **станкоинструментальная промышленность и тяжелое машиностроение (36 позиций)**
- 9) судостроение (27 позиций)
- 10) фармацевтическая промышленность (15 позиций)
- 11) **химическая промышленность (53 позиции)**
- 12) **электронная и электротехническая промышленность (82 позиции)**
- 13) **энергетическая промышленность (42 позиции)**

Всего 464 укрупненных позиций инвестпроектов

Постановление Правительства РФ № 603 от 15.04.2023

Таксономия - проекты структурной адаптации экономики

Инфраструктура:

- строительство и модернизация морских портов
- строительство железнодорожных путей
- строительство водородной и газотранспортной инфраструктуры
- строительство и развитие индустриальных и технопарков
- строительство и модернизация судостроительных верфей
- строительство таможенных складов

Услуги:

- по модернизации, ремонту и техническому обслуживанию транспорта
- по научно-исследовательским и опытно-конструкторским работам
- по развитию информационно-коммуникационных технологий и ЦОДов
- по снижению и устранению техногенного воздействия на окружающую среду
- по разработкам в биотехнологии, синтетической биологии и молекулярной инженерии
- услуги по развитию атомной энергетики и космической деятельности
- по развитию финансовых технологий

Постановление Правительства РФ № 603 от 15.04.2023

Федеральный закон о ГЧП - 224-ФЗ от 13.07.2015 (изменения 2024г.)

Под проектом ГЧП по реконструкции объекта понимается **проект реконструкции имущественного комплекса** для производства промышленной продукции и (или) ведения иной деятельности в сфере промышленности и **принадлежащего российскому юрлицу**, которое планирует реализовать проект на принципах ГЧП.

Проект ГЧП по реконструкции предприятия должен соответствовать критериям:

- 1) **соответствие проектам технологического суверенитета или проектам структурной адаптации экономики России**
- 2) **объем финансирования реконструкции объекта не менее 10 млрд рублей**
- 3) **объем собственных средств частного партнера не менее 15% финансирования**
- 4) **объем финансирования публичным партнером реконструкции, эксплуатации и технического обслуживания объекта соглашения о государственно-частном партнерстве не превышает в совокупности объема финансирования за счет собственных и заемных средств частным партнером реконструкции, эксплуатации и технического обслуживания такого объекта или размера рыночной стоимости объекта соглашения о государственно-частном партнерстве и земельных участков, принадлежащих частному партнеру на праве собственности.**

Изменения - Федеральный Закон № 302-ФЗ от 08.08.2024

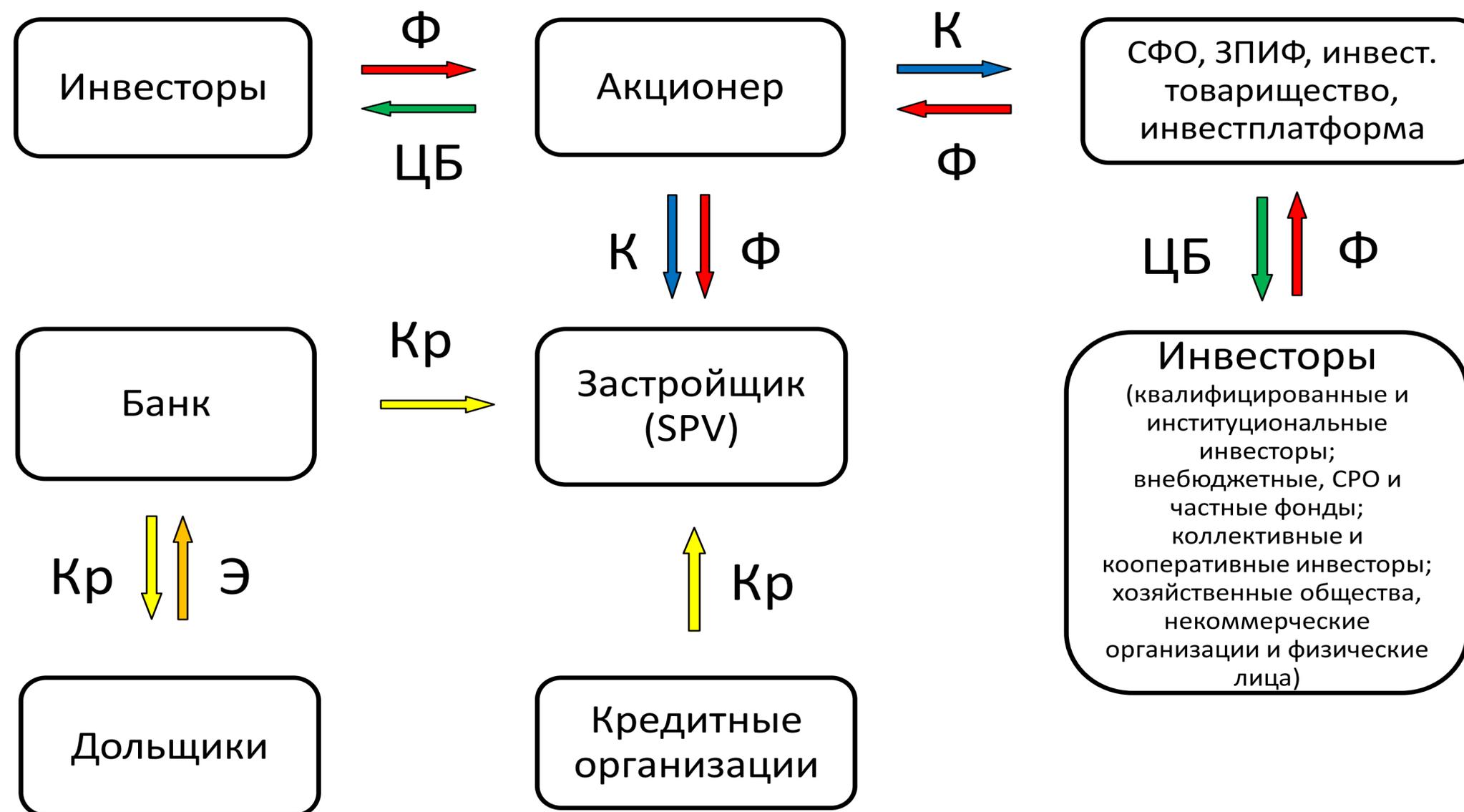
Федеральный закон о технологических компаниях – 478-ФЗ от 04.08.2023

- **гlossарий** – понятия и виды технологических компаний и их инновационной продукции
- **технологическая компания (ТК)** - российская коммерческая организация, осуществляющая деятельность по разработке и (или) производству продукции (оказанию услуг, выполнению работ) с использованием инновационных технологий
- **инновационная технология** - совокупность результатов интеллектуальной деятельности, используемых для разработки и (или) производства новой или значительно улучшенной продукции (оказания услуг, выполнения работ)
- **функции и полномочия** Правительства и ФОИВов (организация и развитие ТК)
- **государственная поддержка** - льготные налоги, финансирование, формирование спроса, экспортная, информационная и консалтинговая поддержка
- порядок **финансовой поддержки** федеральными и региональными органами власти
- **малые технологические компании (МТК)** – порядок отнесения к МТК, включения и исключения из реестра, условия деятельности и меры господдержки
- **центры экспертизы МТК** – экспертиза деятельности МТК и отнесения технологической компании к малой технологической компании

Основные виды инструментов финансирования проектов

- Использование собственных средств (все виды основного и доп. капитала)
- Привлечение прямых инвестиций (акции, IPO, доли участия в капитале)
- Проектное финансирование (SPV, СОПФ, СФО)
- Финансирование в рамках Таксономии технологических инвестпроектов
- Мезонинное финансирование (долевое + долговое)
- Банковские кредиты и гарантии, промышленная ипотека
- Небанковское финансирование (заем, лизинг, факторинг, франчайзинг)
- Финансирование институциональных инвесторов (фонды капитала)
- Коллективное финансирование (паевые и акционерные инвестфонды)
- Поддержка государственных программ и институтов развития
- Финансирование в рамках ГЧП (СЗПК, СПИК, КИП, концессия)
- Контрактное и офсетное финансирование (44-ФЗ, 223-ФЗ, 185-ФЗ и т.п.)
- Эмиссия долговых ценных бумаг (облигации, ДСС, векселя)
- Инвестиционное товарищество, финансовые маркетплейсы
- МФО и краудфинансирование (краудинвестинг, краудлендинг)
- Эмиссия цифровых активов (ЦФА и УЦП)

Схема комплексного финансирования застройщика



К – капитал, **Кр** – кредит, **Ф** – финансирование, **ЦБ** – ценные бумаги, **Э** - эскроу

Московская биржа - Сектор РИИ (Рынок инвестиций и инноваций)

- **основная задача** – содействие привлечению инвестиций в инновационные компании
- развитие биржевых механизмов привлечения инвестиций в инновационные проекты
- создание благоприятной среды для инвесторов и эмитентов
- выстраивание инвестиционной цепочки: от финансирования инновационных компаний на ранней стадии до выхода на мировой биржевой рынок
- **поддержка со стороны институтов развития**, доступ к пенсионным фондам
- компенсация издержек по выходу на рынок ценных бумаг
- налоговые льготы (налог на прирост капитала – 0%) и другие преференции
- **капитализация эмитента – не менее 500 млн рублей**
- осуществляет хозяйственную деятельность с применением инновационных технологий и подходов, признанных Правительством приоритетными
- эмитент РИИ должен предоставить инвестиционный меморандум
- **объем эмиссии облигаций от 500 млн руб.**
- для снижения рисков инвесторов в Секторе действует **институт листинговых агентов**

<https://www.moex.com/s25>

Московская биржа – Сектор Роста

Основная задача: содействие привлечению инвестиций компаниями МСП
Компании (>3 лет) с годовой выручкой от 120 млн до 10 млрд рублей (облигации) и до 25 млрд рублей (акции)

Ключевые инструменты:

- **облигации** от 50 млн руб. без проспекта эмиссии: биржевые, коммерческие и для секьюритизации кредитов
- **акции** с пониженным листингом: от 500 млн руб. для обыкновенных и от 250 млн руб. для привилегированных акций
- **паи ЗПИФов**, инвестирующих в проекты МСП

Приоритет:

- стабильно растущие компании МСП
- промышленность, переработка, экспорт
- поддержка Корпорации МСП, МСП Банка, РФПИ, ФРП, РЭЦ

<https://www.moex.com/s2151>

Субсидирование эмиссии акций и облигаций:

Постановление Правительства РФ № 2374 от 30.12.2020

ВЭБ.РФ: фабрика проектного финансирования

- проекты в приоритетных отраслях **от 3 млрд руб.**, окупаемость **до 30 лет**
- инициатору проекта необходимо **создать новую проектную компанию (SPV)**
- инициатор вкладывает в капитал **не менее 20%** (10% первоначально)
- **ВЭБ.РФ** реализует проект **через СОПФ** - дочернюю компанию на 100%
- **функции ВЭБ.РФ**: экспертиза проекта, вхождение в капитал, участие в операционном управлении, предоставление кредита, привлечение инвесторов
- участие ВЭБ.РФ в капитале до 1/3, с другими инвесторами - до 80%
- **привлечение долгового финансирования** осуществляется с распределением рисков через транши синдицированного кредита (у ВЭБ.РФ – младшие транши «А»)
- **эмиссия и реализация облигаций** осуществляются **через СФО** с государственной гарантийной поддержкой (лимит сейчас – 3,0 трлн руб.)
- **срок финансирования проекта – до 20 лет**
- по проектам 2022-2024 годов действуют **особые условия** (меньшие доли: инициатора – от 15% и ВЭБ.РФ – транш «А» до 10%)

<https://вэб.рф/biznesu/fabrika-proektnogo-finansirovaniya/>

Специальный инвестиционный контракт (СПИК)

СПИК - соглашение между промышленным инвестором и государством в лице РФ, субъекта РФ и муниципалитета по промышленному инвестиционному проекту

- **СПИК-1** - модернизация производства или освоение выпуска промышленной продукции: инвестиции от 750 млн руб., срок до 10 лет
- **СПИК-2** – разработка и/или внедрение современной технологии производства продукции: инвестиции до 50 млрд руб. – до 15 лет ; от 50 млрд руб. – до 20 лет
- **обязательства инвестора**: внедрить современную технологию из перечня Правительства РФ и производить конкурентоспособную продукцию мирового уровня
- **формы поддержки**:
 - стабильность условий ведения хозяйственной деятельности для инвестора
 - налоговые льготы, доступ к госзаказу
 - получение статуса «Made in Russia» с отлагательным условием по локализации
 - создание объектов инфраструктуры, особые условия аренды земельных участков

Включаемые в СПИК меры устанавливаются соответствующими НПА

Ст. 16 Закона 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации»

Постановление Правительства РФ № 708 от 16.07.2015

Соглашение о защите и поощрении капиталовложений (СЗПК)

СЗПК предусматривает **реализацию нового инвестиционного проекта** в одной из ключевых сфер российской экономики, за исключением: игорный бизнес, добыча нефти и газа, производство подакцизных товаров, торговля, финансовая деятельность.

Инициатор проекта направляет в уполномоченные территориальные органы государственной власти заявление о заключении соглашения СЗПК.

По СЗПК каждое публично-правовое образование, являющееся его стороной, обязуется обеспечить организации, реализующей проект, неприменение в ее отношении будущих актов (решений) соответствующих органов государственной и муниципальной власти.

Ежегодная выручка организации, реализующей проект, от осуществления указанного вида деятельности составляет, как правило, не менее 70 процентов от общей выручки, получаемой в связи с реализацией инвестиционного проекта.

Срок применения стабилизационной оговорки не может превышать:

- 5 лет (с/х, переработка, образование – 10 лет) - капиталовложения до 5 млрд руб.
- 15 лет – капиталовложения 5-10 млрд руб.
- 20 лет - капиталовложения более 10 млрд руб.

Закон 69-ФЗ от 01.04.2020 «О защите и поощрении капиталовложений в РФ»

Кластерная инвестиционная платформа (КИП)

Кластерная инвестиционная платформа **обеспечивает предоставление льготных кредитов** российским промышленным предприятиям для реализации инвестиционных проектов по производству приоритетной продукции. **Инвесторы самостоятельно выбирают** кредитные организации. Решение принимает Комиссия Минпромторга России. ФРП является оператором КИП и проводит **комплексную экспертизу** инвестиционных проектов, **консультирует** заемщиков в целях доработки инвестиционных проектов, **осуществляет мониторинг** реализации проектов, а также **рассматривает документы кредитных организаций** для получения субсидий.

Льготная процентная ставка составляет **30% ключевой ставки ЦБ РФ плюс 3 п.п.** Период льготного кредита действует в течение двух лет с даты завершения инвестиционной фазы.

Сумма кредита составляет от 1 до 100 млрд рублей. Сумма льготного кредита может **составлять не более 80% общей стоимости** инвестиционного проекта.

Учитываются инвестиции компании, осуществленные в проект не ранее 5 лет до даты обращения инвестором в кредитную организацию для получения льготного кредита. **Не учитываются** полученные бюджетные средства и уплаченные проценты по кредитам.

<https://frprf.ru/navigator-gospodderzhky/kip/>

Мезонинное финансирование

Мезонинный кредит (англ. Mezzanine Loan) — относительно **крупный** кредит (заём), как правило, **необеспеченный** (предоставляемый без залога имущества) или имеющий глубоко субординированную структуру обеспечения (к примеру, залоговое право на имущество третьей очереди, но без права регресса в отношении заёмщика).

Срок возврата займа обычно **превышает пять лет (субординированность)** при погашении основной суммы в конце срока кредита.

Заём сопровождается сертификатом (купоном), дающим право на **приобретение определённого числа акций или облигаций** по указанной цене в течение определённого срока или аналогичным механизмом, дающим кредитору возможность участвовать в будущем успехе проекта.

Мезонинные кредиты **могут использоваться для приобретения контрольного пакета акций** при финансировании нового предприятия.

АО МИР осуществляет отбор компаний МСП, внедряющих инновации и осуществляющих модернизацию производства, для их последующего финансирования средствами паевых фондов под управлением АО МИР (<https://fundmir.ru/>)

Инвестиционное товарищество

- создается на основе договора простого товарищества, заключаемого и нотариально заверяемого для осуществления совместной инвестиционной деятельности (**договор инвестиционного товарищества**)
- сторонами договора инвестиционного товарищества могут быть российские и иностранные **коммерческие и некоммерческие организации**
- предмет совместной деятельности - **инвестирование общего имущества** товарищей в допускаемые законом и договором объекты в целях реализации инвестиционных и инновационных проектов (**инвестиционная декларация**)
- **вкладом могут быть объекты:** деньги, иное имущество, имущественные и иные права, профессиональные и иные знания, навыки и умения, а также деловая репутация, **имеющие денежную оценку**
- **наиболее эффективный инструмент реализации инвестиционного проекта без предварительного выкупа имущества, используемого в проекте**

Федеральный закон "Об инвестиционном товариществе» от 28.11.2011 N 335-ФЗ

Промышленная ипотека

Промышленная ипотека предусматривает предоставление субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным российским организациям и индивидуальным предпринимателям **на приобретение, строительство, модернизацию, реконструкцию объектов недвижимого имущества** в целях осуществления деятельности в сфере промышленности.

Кредиты **до 500 млн руб.** будут выдаваться на срок **до семи лет** по базовой ставке **3%** (технолог. компании) и **5%** (иные) **годовых + ключевая ставка ЦБ минус 10%** .

Кредит выдается **под залог производственной площадки**. Через три года после выдачи кредита заемщик обязан начать использовать для промышленного производства не менее 50% площади объекта.

Кредиты предоставляются компаниям, чей вид деятельности относится к **разделу «С» ОКВЭД** (основные технологические и перерабатывающие отрасли).

Банки, работающие с промышленной ипотекой, аккредитуются в Минпромторге РФ.

Постановления Правительства РФ № 1570 от 06.09.2022 и № 526 от 03.04.2023

Решение Минпромторга России № 23-60109-00982-Р от 26.09.2024

Корпоративные облигации

- **классические эмиссионные облигации** с государственной регистрацией выпуска Банком России (высокая категория надежности)
- **биржевые облигации** (средняя категория надежности):
 - не требуют государственной регистрации эмиссии в Банке России
 - эмитент регистрируется в Банке России
 - упрощенный проспект эмиссии облигаций
 - выпуск и продажа через уполномоченную биржу
 - продажа только по открытой подписке
- **коммерческие облигации** (доверительная категория надежности):
 - не требуется проспект эмиссии (уведомление в ЦБ об итогах выпуска)
 - эмитируются без обеспечения любым хозяйственным обществом
 - выпуск и регистрация через Национальный расчетный депозитарий
 - продажа только по закрытой подписке, в т.ч. через инвестплатформы

Статьи 27.1-27.5 Закона "О рынке ценных бумаг" N 39-ФЗ от 22.04.1996

Паевые инвестиционные фонды

Виды ПИФов по активам: биржевых финансовых инструментов, рыночных финансовых инструментов, недвижимости, комбинированные (кроме наличных)

Виды ПИФов по организации: открытые, интервальные, закрытые

ЗПИФ для структурирования активов и реализации проектов:

- владельцы инвестиционных паёв (широкий круг лиц) **претендуют на долю в прибыли**, а не на фиксированный процент
- **паи ЗПИФа можно продавать и покупать** на рынке, но предъявить их к выкупу можно только после завершения проекта (от 3 до 15 лет)
- пай ЗПИФа, как и имущество фонда, **могут быть предметом залога**
- **возможны: кредит под залог** инвестиционных паёв, а также займы под продажу инвестиционных паёв с обратным выкупом – **сделки РЕПО**
- позволяет оптимизировать денежный поток и **снизить налоговые платежи**
- широкое применение для реализации инвестпроектов **в недвижимости**

Глава 3 Закона 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" от 29.11.2001

Концессия

Варианты соглашений концедента и концессионера:

ВОТ (Build-Operate-Transfer) = **Строительство > управление > передача**

ВТО (Build-Transfer-Operate) = **Строительство > передача > управление**

ВОО (Build-Own-Operate) = **Строительство > владение > управление**

ВООТ (Build-Own-Operate-Transfer) = **Стройка > владение > управление > передача**

ВВО (Buy — Build — Operate) = **Покупка > строительство > управление**

Минстрой России: **реализация концессий – приоритет Фонда ЖКХ**

В настоящее время в сфере ЖКХ заключено более 2,5 тыс. концессионных соглашений на сумму >500 млрд руб. Концессионных облигаций эмитировано >100 млрд руб.

Ст. 1027 ГК РФ и Закон 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»

Субсидирование концессионных проектов –

Постановление Правительства РФ № 1451 от 26.12.2015

Офсетные контракты

Контракт со встречными инвестиционными обязательствами (**офсетный контракт**) - контракт на поставку товара или оказание услуги, заключенный в соответствии со ст. 111.4 44-ФЗ и предусматривающий **встречные инвестиционные обязательства поставщика** (исполнителя) по созданию, модернизации, освоению производства такого товара и (или) по созданию, реконструкции имущества (недвижимого имущества или недвижимого имущества и движимого имущества, технологически связанных между собой), предназначенного для оказания такой услуги ([пп. 8.5 п.1 ст.3 44-ФЗ](#)).

Поставщик выступает в роли инвестора, а **заказчик гарантирует закупку и оплату** (возможно с предоплатой) товара. Инвестор получает право единственного поставщика заказчику (группе заказчиков) по контракту.

Условия заключения государственными органами офсетных контрактов подробно изложены в [Постановлении Правительства № 1087 от 28.11.2013.](#)

Инвестор обязан вложить **более 100 млн рублей**, в том числе в модернизацию завода. Срок действия офсетного контракта **до 10 лет**.

Возможно заключение единого офсетного контракта **с несколькими заказчиками** при условии вложения инвестиций **более 1,0 млрд рублей**.

Страховые и негосударственные пенсионные фонды

Капитал и резервы могут размещаться в следующие активы:

- **акции и облигации**, допущенные к торгам на российском рынке ценных бумаг (до 70% резервов)
- **инвестиционные паи открытых и интервальных** российских паевых инвестиционных фондов (до 50% резервов)
- **инвестиционные паи закрытых** российских паевых инвестиционных фондов (до 20% резервов)
- **акции инвестиционных фондов** (до 20% резервов)
- **ипотечные ценные бумаги**, допущенные к торгам на российском рынке ценных бумаг (до 20% резервов)

Доля ценных бумаг одного эмитента – не более 10% резервов.

Совокупная стоимость активов страховщика или НПФ не должна превышать 40 процентов стоимости его активов.

<https://base.garant.ru/404466330/>

<https://www.cbr.ru/Queries/UniDbQuery/File/90134/1006>

Факторинг

Факторинг - договор финансирования под уступку денежного требования - одна сторона (финансовый агент) передает или обязуется передать другой стороне (клиенту) денежные средства в счет денежного требования клиента (кредитора) к третьему лицу (должнику), вытекающего из предоставления клиентом товаров, выполнения им работ или оказания услуг третьему лицу, а клиент уступает или обязуется уступить финансовому агенту это денежное требование (ст. 824 ГК РФ).

Финансовый агент (фактор) выполняет не меньше двух функций из следующих :

- финансирование клиента (поставщика), включая заем и предварительный платеж
- ведение учета (бухгалтерских книг) по причитающимся суммам
- предъявление к оплате денежных требований
- защита от неплатежеспособности должников (покупателей)

Виды факторинга:

- с регрессом или без регресса к клиенту (поставщику, кредитору)
- открытый или закрытый для должника (покупателя)
- внутренний или международный (с иностранным участником – Конвенция УНИДРУА)

Ассоциация факторинговых компаний - <https://asfact.ru/reports/>

Двойные складские свидетельства (ДСС)

ДСС является ценной бумагой, состоящей из двух частей: складского свидетельства и залогового свидетельства (варранта). Эти части являются самостоятельными ценными бумагами. **В каждой части ДСС обязательно должны быть одинаково указаны:**

- 1) наименование и место нахождения товарного склада, принявшего товар на хранение
- 2) текущий номер складского свидетельства по реестру склада
- 3) наименование юридического лица либо имя гражданина, от которого принят товар на хранение, а также место нахождения (место жительства) товаровладельца
- 4) наименование и количество принятого на хранение товара - число единиц и (или) товарных мест и (или) мера (вес, объем) товара
- 5) срок, на который товар принят на хранение, если такой срок устанавливается, либо указание, что товар принят на хранение до востребования
- 6) размер вознаграждения за хранение (либо тарифы) и порядок оплаты хранения
- 7) дата выдачи складского свидетельства

Обе части ДСС должны иметь подписи единого уполномоченного лица и печати склада.

ДСС являются удобным инструментом обеспечения кредитов и займов.

https://zakon.ru/blog/2012/1/25/pravovoe_regulirovanie_i_oborot_skladskix_dokumentov_v_rossii

Инвестиционная платформа (краудфинансирование)

- **инвестиционная платформа** - информационная система в сети "Интернет", используемая инвесторами и юрлицами и ИП, привлекающими инвестиции
- **краудфинансирование** – оказание оператором платформы инвесторам и заемщикам услуг по предоставлению/получению финансирования
- **инвесторы** – юридические и физические лица
- **оператор платформы** – хозяйственное общество, включенное в реестр ЦБ РФ
- **инвестиции**: денежные средства, используемые для получения прибыли путем приобретения ценных бумаг и цифровых прав либо предоставления займа
- **утилитарные цифровые права** - право требовать: передачи вещи (вещей) и исключительных прав на результаты и (или) использования результатов интеллектуальной деятельности; выполнения работ и (или) оказания услуг
- **цифровые финансовые активы** – это цифровые права, выпуск, обращение и учет которых возможны только путем записей в информационной системе

Закон № 259-ФЗ от 02.08.2019 Об инвестиционных платформах

<http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102579815>

Утилитарные цифровые права (УЦП)

В инвестиционной платформе могут приобретаться, отчуждаться и осуществляться следующие цифровые права (**утилитарные цифровые права - УЦП**):

- 1) право требовать передачи вещи (вещей)
- 2) право требовать передачи исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и (или) прав использования результатов интеллектуальной деятельности
- 3) право требовать выполнения работ и (или) оказания услуг

УЦП не может являться право требовать имущество, права на которое или сделки с которым **подлежат государственной регистрации или нотариальному удостоверению.**

Возникновение УЦП, его осуществление, распоряжение им, в том числе передача, залог, обременение этого права другими способами, или ограничение распоряжения утилитарным цифровым правом **возможны только в инвестиционной платформе.**

Лицо, привлекающее инвестиции, определяет в соответствии с правилами инвестиционной платформы **содержание и условия выпуска УЦП**, в том числе:

- 1) существо права (требования)
- 2) порядок осуществления утилитарных цифровых прав
- 3) количество предлагаемых утилитарных цифровых прав

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_330652/13a7c68c9f4d4574d832e9fec1dce6009a8bab70/

Цифровые финансовые активы (ЦФА)

ЦФА - это цифровые права, включающие денежные требования, возможность осуществления прав по эмиссионным ценным бумагам, права участия в капитале непубличного акционерного общества, право требовать передачи эмиссионных ценных бумаг, **которые предусмотрены решением о выпуске ЦФА.**

ЦФА создаются **на базе технологии распределенных реестров.** Это позволяет автоматизировать исполнение сделок за счет **применения смарт-контрактов.**

Обеспечением функционирования информационных систем, в которых осуществляется выпуск и учет ЦФА, занимается **оператор информационной системы** – российское юрлицо, включенное в соответствующий реестр Банка России.

Заключение сделок с ЦФА (купля-продажа, обмен и прочее) обеспечивает **оператор обмена ЦФА** – российское юрлицо, включенное в реестр Банка России.

Оператор обмена ЦФА должен иметь **уставный капитал и чистые активы > 50 млн руб.**

Правила деятельности названных операторов **согласовываются с Банком России.**

http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&link_id=0&nd=102801500&intelsearch=

https://www.cbr.ru/finm_infrastructure/digital_oper/

Национальный институт развития – Корпорация ВЭБ.РФ

Дочерние организации:

1. АО «ИнфраВЭБ» – подготовка инфраструктурных, промышленных, городских проектов
2. ООО «ВЭБ Инжиниринг» – обеспечение инвестпроектов инжинирингом и консалтингом
3. ООО «ПроГород» - мастер-девелопер комплексного развития городских территорий
4. Проект «Моногорода.РФ» - финансирование проектов развития моногородов
5. Национальный Центр ГЧП – институт развития государственно-частного партнерства
6. Платформа РОСИНФРА – содействие реализации инвестпроектов в инфраструктуру
7. Инвесткомпания «VEB Ventures» – реализация крупных инновационных проектов
8. Маркетплейс «Развивай.рф» – маркетплейс финансовых услуг для бизнеса
9. АО «ВЭБ.ДВ» – финансирование проектов развития Д.Востока и Арктики
10. Банк «БелВЭБ» (Минск) – универсальный российско-белорусский банк

Федеральные институты развития

- 1. Российский фонд прямых инвестиций (РФПИ)**
- 2. Группа ДОМ.РФ**
- 3. Корпорация МСП**
- 4. Фонд развития промышленности**
- 5. Фонд реформирования ЖКХ**
- 6. Российский экспортный центр**
- 7. Агентство по технологическому развитию**
- 8. Международный Фонд технологического развития**
- 9. АО «МИР»**
- 10. Федеральный центр компетенций в сфере производительности труда (ФЦК)**

Инновационные институты развития

- 1. Агентство стратегических инициатив (АСИ)**
- 2. Фонд НТИ (Национальной технологической инициативы)**
- 3. Фонд Сколково**
- 4. Российская венчурная компания (РВК)**
- 5. Российский фонд развития информационных технологий (РФРИТ)**
- 6. Фонд развития интернет инициатив (ФРИИ)**
- 7. Фонд перспективных исследований (сфера ОПК)**
- 8. Российский научный фонд**
- 9. Фонд содействия инновациям**
- 10. Фонд инфраструктурных и образовательных программ (РОСНАНО)**

Кредитные, страховые и лизинговые компании развития

- 1. Россельхозбанк**
- 2. МСП Банк**
- 3. Банк ДОМ.РФ**
- 4. Росэксимбанк**
- 5. ЭКСАР**
- 6. Международный банк экономического сотрудничества**
- 7. Евразийский банк развития**
- 8. Черноморский банк торговли и развития**
- 9. Азиатский банк инфраструктурных инвестиций**
- 10. Новый банк развития (БРИКС)**
- 11. Росагролизинг**
- 12. Нацпромлизинг**
- 13. АО «МСП Лизинг»**
- 14. ГТЛК**

Консорциум «F&I Consulting» (финансово-промышленный консалтинг)

Совет ТПП РФ по финансово-промышленной и инвестиционной политике из более ста высококвалифицированных экспертов сформировал консалтинговый консорциум для комплексного или поэлементного сопровождения бизнеса по направлениям:

- стратегия создания, развития, реорганизации, слияния (M&A) компании (холдинга)
- цифровизация и ИИ системы управления структурой, ее элементами и кадрами
- обеспечение операционной эффективности, автоматизации/роботизации процессинга
- брендинг, рейтингование, PR, GR, маркетинг, реклама проекта/продукта, маркетинг-плейсы
- кредитование, инвестиции, лизинг, гарантии, фондовое финансирование, ЦФА, УЦП
- эскроу-агент, бухгалтерский, финансовый, налоговый учет и документооборот
- сопровождение внешнеэкономической деятельности и трансграничных расчетов
- государственные программы, меры поддержки и инструменты институтов развития
- индивидуальные решения по реализации сложных задач и инвестиционных проектов
- кооперация, субконтрактация, коллаборация, простые/инвестиционные товарищества
- анализ рисков и обеспечение безопасности бизнеса, лиц, объектов, информации

info@fi-consult.ru

Благодарю за внимание!

Владимир Гамза

Председатель Совета по финансово-промышленной и инвестиционной политике,
руководитель Проекта промышленной реновации «Браунфилд»,

член Правления ТПП России

Председатель Комитета РСС по строительству и реновации промпредприятий

Член Комитета по финансовой политике и Комиссии по строительному комплексу,
член Правления РСПП

Президент Консорциума «F&I Consulting»

Президент ГК «АлександрГРАДЪ Браунфилд»

кандидат экономических и юридических наук

Gamza.VA@tpprf.ru