

РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ПОТОКОМ ПЛАТЕЖЕЙ



Риск неплатежей потребителей



Управляющая компания
(расчетный центр)

Задержка платежей
Банкротство УК
Неплатежи по ОДН

Ресурсоснабжающая
организация

Ограничение роста тарифов
Накопленные долги

Кредитная организация

ПРОБЛЕМЫ С ПОДГОТОВКОЙ ПРОЕКТОВ

БАНКАМ НЕ ИНТЕРЕСНЫ ПРОЕКТЫ В ЖКХ:
Маленький объем инвестиций
Каждый проект требует тщательного анализа
Нет нормального залога

ПРОБЛЕМЫ С ПОДГОТОВКОЙ ПРОЕКТОВ
Реальное состояние инфраструктуры
неизвестно
Схемы и программы низкого качества
Слабая юридическая подготовка документов

БОЛЬШИЕ РИСКИ ПРОБЛЕМ У ЗАЕМЩИКА
Смена губернатора (мэра города)
Деятельность контролирующих органов
Некачественное регулирование

СЛАБАЯ РОЛЬ ГОСУДАРСТВА
Отказ от предоставления гарантий
Отказ от софинансирования проектов

ТИПОВЫЕ ПРОЕКТЫ – МИФ. РАЗНЫЕ
ПРОЕКТЫ, РАЗНЫЕ ЗАЕМЩИКИ, РАЗНЫЕ
РЕГИОНЫ

РЕШЕНИЕ ПРОБЛЕМЫ КАЧЕСТВЕННОГО ЗАЕМЩИКА МОЖЕТ ЗАНЯТЬ ГОДЫ

ПРЕИМУЩЕСТВА КРЕДИТОВАНИЯ ЖКХ

1. Прогнозируемая и высокая платежная дисциплина

2. Прогнозируемый и стабильный объем услуг

3. Регулируемые тарифы, отсутствие колебаний цен

Фактически инвестор вкладывает средства в муниципальную инфраструктуру, и, независимо от того, кто строит и эксплуатирует эти объекты, государство должно обеспечить гарантии возврата инвестиций, в том числе, и при банкротстве регулируемой организации. Риск кредитора – это соблюдение условий создания объекта (цена и сроки) и качественный прогноз необходимого cash-flow

НОВАЯ СХЕМА – ЗАЩИЩЕННЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПЛАТЕЖ



«Прямой»
договор



Универсальная схема:

получить в качестве гарантии исполнения обязательств вместо обязательств ресурсоснабжающей организации понятный и прогнозируемый поток платежей за коммунальные услуги (в том числе по схеме credit sweep)

Регион и муниципалитет должны гарантировать сохранение инвестиционного платежа в тарифе даже при банкротстве PCO.
Такую схему необходимо также закрепить законодательно



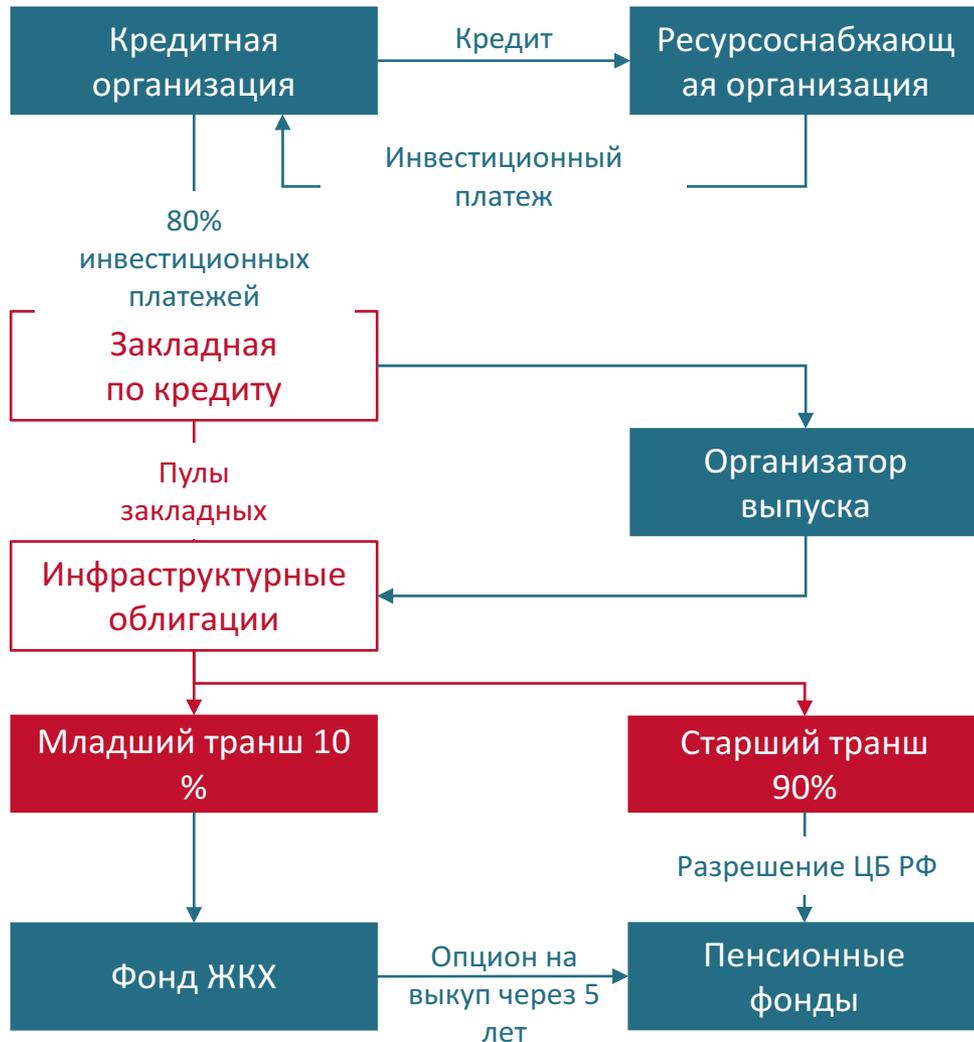
КОНЦЕССИЯ – ОПТИМАЛЬНАЯ СХЕМА

Региональная администрация в рамках прямого соглашения гарантирует включение инвестиционного платежа в тариф даже в случае досрочного прекращения концессионного соглашения.

Реализация схемы возможна и для уже выданных кредитов

КРЕДИТЫ ЧАСТНЫМ ПРЕДПРИЯТИЯМ И МУПАМ

При банкротстве реализуется залог, однако это не гарантирует сохранение инвестиционного платежа



60 млрд руб. кредитов (30% от инвестиций)
 Банки обслуживают поток платежей и несут не менее 20% рисков по выданным кредитам

48 млрд руб. закладных. Риски покупателей:
 Банкротство ресурсоснабжающей организации
 Падение объема услуг и неплатежи потребителей
 Изменение законодательства и пересмотр тарифов
 Банкротство кредитной организации

Коробочный продукт:
 Создание системы стандартов при выдаче кредитов (технический, финансовый и юридический due-diligence, качественные схемы, наиболее эффективные технологии и пр.)

5 млрд руб. Фонда ЖКХ на выпуск и выкуп облигаций
 Большие риски при высокой доходности – 20 %

43 млрд руб. средств пенсионных фондов
 Доходность – ключевая ставка ЦБ + 1-2%
 Нужны гарантии выкупа облигаций через 3 – 5 лет