

В.А.Гамза

# Анализ законодательства о проектном финансировании

## Текущая ситуация в законодательстве:

- Отсутствие общегражданского законодательства, регулирующего проектное финансирование
- Имеется лишь фрагментарное законодательство об элементах проектного финансирования:
  - долевое участие в жилищном строительстве
  - инфраструктурные проекты
- Инвестиционные банки фактически находятся вне закона по прямому финансированию проектов
- Нормативные акты Банка России устанавливают такие требования к качеству кредитов, которые являются запретительными для проектного финансирования
- Большинство крупных сделок проектного финансирования заключаются в иностранных юрисдикциях

## Законопроект предлагает введение новых инструментов проектного финансирования:

- Специализированные хозяйственные общества (СХО - SPV)
- Соглашения кредиторов (субординирование кредиторов)
- Управляющий залогом
- Новый механизм уступки прав и обязанностей по договору
- Новые банковские счета:
  - номинальный банковский счет (эскроу счет)
  - залоговый банковский счет
- Новые виды обеспечения:
  - залог прав по договору банковского вклада/счета
  - залог будущего объекта недвижимости
  - залог будущих прав

## Специализированные хозяйственные общества:

- Специальная правоспособность (допускается позитивное и негативное описание деятельности такого общества)
- Сделки за пределами специальной правоспособности не создают обязательств для общества
- Предварительный контроль со стороны кредиторов за принятием решения о реорганизации, ликвидации и применении процедур банкротства
- Снижение чистых активов ниже размера уставного капитала не приводит к обязанности по ликвидации общества
- Позволяет эффективно использовать широкий набор видов финансирования и кредитования

## Соглашения, заключаемые кредиторами в отношениях с должником и между собой:

- Коллективное принятие решений (на основе большинства или консенсуса)
- Определение порядка принятия решений его участниками;
- Установление очередности удовлетворения требований кредиторов (субординирование кредиторов) и требований одного кредитора (субординирование требований)
- Широкие возможности для сложных кредитов: инфраструктурного, синдицированного, мезонинного
- Определение представителя(-ей) кредиторов: залогодержатель, управляющий залогом
- Установление ответственности за нарушение положений соглашения кредиторов

## Особенности ведения номинального банковского счета:

- Право открытия специального номинального банковского счета (подобие эскроу счета)
- Аккумуляция средств, не принадлежащих владельцу номинального банковского счета
- Информирование владельца денежных средств об остатках на счете, операциях по счету, предъявленных требованиях, запретах и ограничениях
- Ограничение возможности распоряжения владельцем номинального банковского счета средствами, зачисленными на счет
- На денежные средства не обращается взыскание в рамках исполнительного производства
- Запрет одностороннего изменения условий и расторжения договора номинального банковского счета

## Особенности залога прав по договору банковского счета:

- Залог прав должен быть предусмотрен договором банковского счета (залоговый банковский счет)
- Удовлетворение требований залогодержателя преимущественно перед другими кредиторами
- Безакцептное списание денежных средств по требованию залогодержателя
- Установление приоритета удовлетворения требований за счет денежных средств
- Установление твердого размера денежной суммы
- Ведение банком учетных записей по реализации залога для информирования управляющего залогом

## Особенности залога будущего объекта недвижимости:

- Объект капитального строительства, сооружение которого не завершено/не начато
- Залогодатель – собственник/арендатор земельного участка, получивший в установленном порядке разрешение на капитальное строительство
- Один будущий объект недвижимости – один залог
- Договор об ипотеке будущего объекта недвижимости подлежит государственной регистрации
- Автоматический залог земельного участка/права аренды с даты государственной регистрации залога будущего объекта недвижимости
- С даты государственной регистрации права собственности на объект незавершенного/завершенного строительства такой объект считается в залоге у залогодержателя



## Замечания и предложения:

- Закон должен исходить из того, что проектное финансирование - это сложная форма финансирования проекта компании, при которой основным источником расчетов с инвесторами являются будущие денежные потоки проекта, генерируемые самим проектом, а также будущие, создаваемые в результате реализации проекта, активы
- Более детальной проработки требуют изменения в нормативные правовые акты с целью формирования системы законодательства по всем аспектам проектного финансирования
- Существенные изменения должны быть внесены в соответствующее банковское законодательство
- Необходимо учитывать влияние использования новых сложных инструментов проектного финансирования на стоимость привлекаемого заемного финансирования

## Замечания и предложения (2):

- Новые виды залогов должны быть классифицированы в банковском законодательстве для целей формирования и расчета резервов
- Необходимо определить уровень ликвидности новых видов залогов и изменение качества новых объектов залога по мере реализации инвестиционного проекта
- Номинальный счет задуман авторами законопроекта как механизм, защищающий денежный поток дохода по сделке, - владельцем денежных средств на номинальном счете будет управляющий залогами
- Подлинный счет эскроу – это счет, через который под контролем банка проходят абсолютно все денежные потоки по финансируемому проекту до полного расчета со всеми кредиторами
- Цель – успешная реализация проекта в интересах всех участников, а не только защита кредиторов

Благодарю за внимание!

[GamzaV@gmail.com](mailto:GamzaV@gmail.com)

+7 (905) 586-61-98