

Коммерческое закрытие

Определение коммерческого закрытия

Коммерческое закрытие — момент заключения базового проектного соглашения: либо концессионного, либо соглашения о государственно-частном партнерстве (ГЧП). Проекты можно реализовать только с помощью коммерческого закрытия, без финансового закрытия (привлечения внешней стороны финансирования).

Способы заключения коммерческого закрытия проекта

Применительно к коммерческому закрытию существует два способа:

1. **Заключение соглашения по итогам конкурсной процедуры с победителем конкурса.** Публичный субъект самостоятельно разрабатывает проект соглашения. Далее на переговорах с победителем конкурса проект соглашения обсуждают и при необходимости вносят корректировки.
2. **Заключение соглашения по итогам частной коммерческой инициативы (ЧКИ), на основе предложения инвестора.** Инвестор сам разрабатывает проект соглашения и предоставляет его публичному субъекту. Далее, если у государственных структур возник интерес к проекту, проводят переговоры с инвестором и со стороны государства вносят коррективы в проект соглашения. После этого соглашение размещают на сайте торгов, и оно становится открытым и доступным для третьих лиц, которые могут заявить об интересе к проекту. Если предложений от третьих лиц не поступило, то с инвестором заключают соглашение в соответствии с предоставленным проектом.

Процедура коммерческого закрытия проекта

1. Процедуру в формате переговоров возможно проводить как собрание рабочей группы проекта, в которую входят все профильные и необходимые для данного проекта специалисты.
2. Обязательные лидеры рабочих групп с каждой стороны, готовые принять окончательные решения по проекту соглашения и подписать утвержденную документацию.
3. Оформление соответствующими протоколами каждого раунда переговоров между сторонами.
4. Соблюдение разумного срока переговоров в рамках конкурсной документации.
5. Компромиссное решение двух сторон по проекту соглашения в случаях возникающих разногласий. Например, по размеру компенсации при прекращении проекта, по финансовым схемам проекта, по техническим требованиям к объекту инфраструктуры и его дальнейшей эксплуатации, и прочие возникающие в процессе переговоров вопросы.

Финансирование коммерческого закрытия проекта

Финансирование коммерческого закрытия проекта будет различаться в зависимости от процедуры заключения соглашения, а именно, в каких долях будет присутствовать каждый участник проекта:

1. Объем **бюджетного финансирования** зависит от параметров проекта. Вполне вероятно, что бюджетное финансирование в проекте может и отсутствовать.
2. **Средства инвестора** со стороны частной коммерческой инициативы зачастую составляют от 20 до 30 процентов от капитальных затрат.
3. За счет **заемного финансирования**, которое в среднем составляет от 70 до 80 процентов от капитальных затрат в рамках проекта. Успех привлечения заемного финансирования влияет на существование всего проекта. Если финансовые институты не заинтересуются в проекте, то проект, скорее всего, не реализуется.

Место в графике реализации проектов

Коммерческое закрытие происходит между второй и третьей стадиями процесса реализации проектов. На рисунке это изображено схематически.

