

ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫЕ
КОММУНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ:
ОПЫТ В РЕАЛИЗАЦИИ
ПРОЕКТОВ



ООО «ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫЕ КОММУНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ»



Интеллектуальные коммунальные системы

ИКС - профессиональный инвестор в сфере модернизации ЖКХ на условиях ГЧП

7 операционных концессий, 1 строительная концессия в сфере теплоснабжения, 2 концессии в сфере ВС и ВО (1 - стадия проектирования, выручка планируется с 2032 года, 2 – стадия утверждения ИП, выручка планируется с 2030 года)



Конкурентное преимущество ИКС – опыт реализации полного цикла проектов (предпроектное структурирование, проектирование, строительство, поставка современных материалов и оборудования, эксплуатация) силами группы компаний и партнеров.



10

млрд руб.
выручка/год



1,8

тыс. человек
сотрудников



107,8

млрд руб.
сумма инвест.
программ с НДС



10

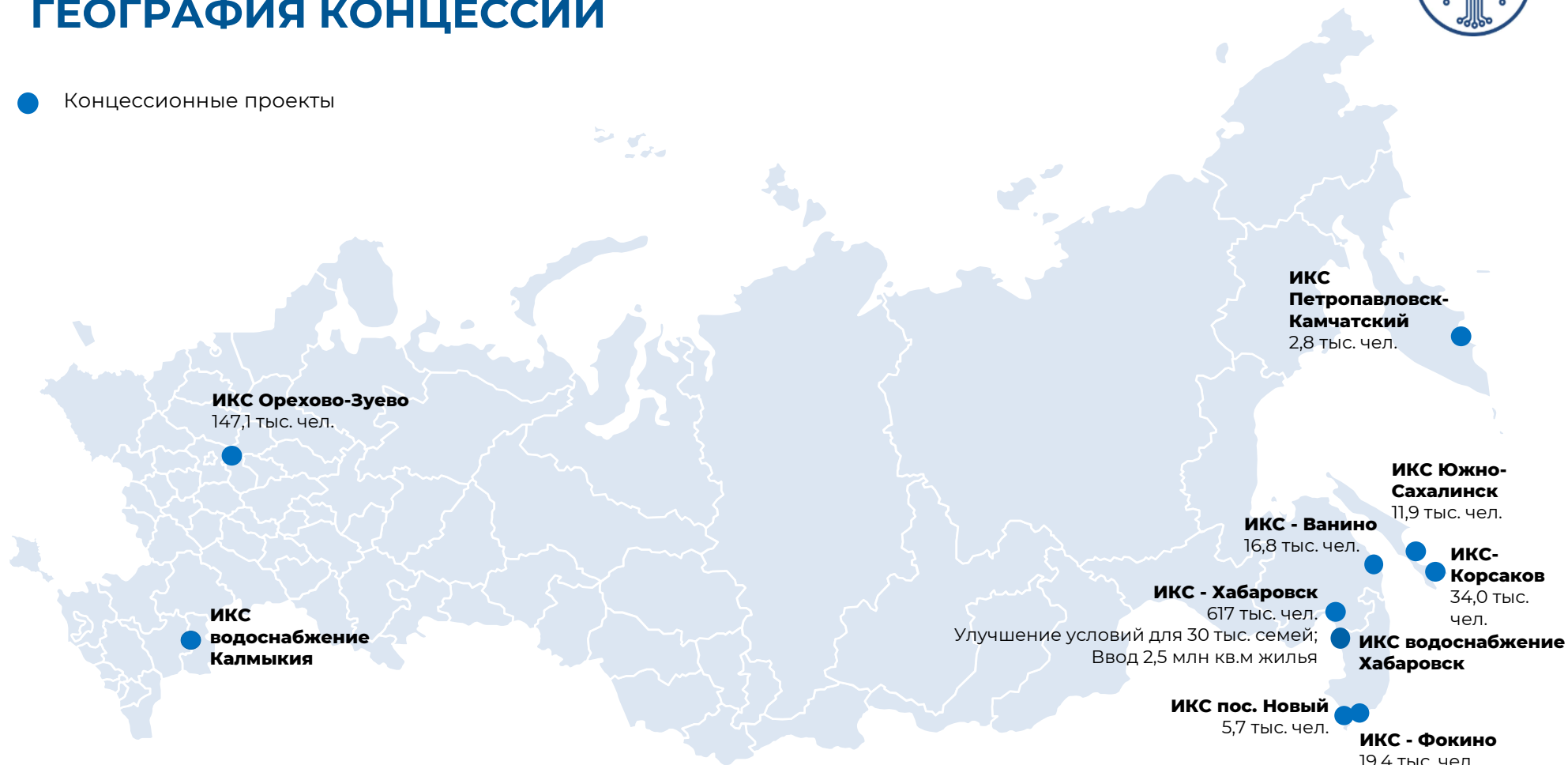
концессий
в Московской обл.,
на Дальнем Востоке и
Республике Калмыкии

Член СРО «СОЮЗ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ»



ГЕОГРАФИЯ КОНЦЕССИЙ

● Концессионные проекты





ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Источник финансирования	ИКС Орехово-Зуево	ИКС - Фокино	ИКС поселок Новый	ИКС Петропавловск-Камчатский	ИКС - Ванино	ИКС - Хабаровск	ИКС Южно-Сахалинск	ИКС - Корсаков	ИКС-водоснабжение Калмыкия	ИКС-водоснабжение Хабаровск	Итого, млн руб.
Утв. ИП, млн руб.	12 218	3 665	375	484	5 657	5 936	3 995	6 376	50 492	18 617	107 814
Собственные средства	6 768	986	2	78	1 119	439	1 382	2 237			13 011
Банковский кредит	4 905	1431	-	324	3 857	-	1 670	2 640	14 912	9 354	39 092
Капитальные гранты	-	760	-	-	-	3 085	759	1 206	33 661	8 526	47 997
Акционерный займ	545	188	197	82	681	239	184	293	1 919	737	5 065
Инфраструктурные облигации	-	-	-	-	-	2 173	-	-	-		2 173
Субсидии ФРТ	-	300	176	-	-	-	-	-	-		476



Хабаровск и Калмыкия



«Строительство Волжского группового водовода» 2025 год

Статус: концессия подписана 19.06.2025.

Утверждена ИП, заключен договор генподряда (ЕРС) с ООО «ССР». Начато проектирование параллельно с изысканиями.

Размер инвестиционной программы:

50 492 млн руб. с НДС в ЦСЛ, в т.ч. проектирование на сумму

3 262 млн руб. с НДС

Впервые в сфере водоснабжения применен

операционный и инвестиционный платеж платы концедента.

31.03.2025 ТЗ на проектирование, сметная стоимость проектирования и строительства согласованы ФАУ «Главгосэкспертиза России» (до подписания соглашения).

33 661 млн руб. - капитальный грант (80% от стоимости строительства). Средства на СМР будут изыскиваться регионом параллельно проведению ПИР.



«Строительство системы водоснабжения и водоотведения в Хабаровске» 2026 год

Статус: концессия подписана 15.06.2026.

Следующая стадия – утверждение ИП (сентябрь 2026).

Размер инвестиционной программы:

3 954 млн руб. с НДС в ЦСЛ по водоснабжению;

14 664 млн руб. с НДС в ЦСЛ по водоотведению.

Одобрены КИК с выделением денежных средств с 2026 г. в рамках:

- конкурсных лимитов - **845** млн руб.;
- базовых лимитов - **2 681** млн руб. (одобрено на ВС);
- лимитов ДФО - **5 000** млн руб.

Применен инвестиционный платеж платы концедента.

Предстоящие шаги:

Утверждение ИП, заключение ЕРС- контракта, получение льготного займа ДОМ.РФ

Возможности льготного финансирования проектов

Получатель поддержки – концедент



Условия	Списание 2/3 задолженности	Казначейские инфраструктурные проекты (конкурс)	Субсидии федерального бюджета
Процентная ставка	Субъект РФ не осуществляет погашение в 2025 - 2029 годах 2/3 задолженности по бюджетным кредитам, а направляет в 2025 - 2029 годах высвобождаемые средства на реализацию инфраструктурных проектов в сфере жилищно-коммунального хозяйства	3% Выборка осуществляется в течении 3х лет, начиная с 3 го года - погашение тела и процентов.	Софинансирование расходных обязательств субъекта РФ / местного бюджета
Сумма займа	2/3 задолженности субъекта перед РФ, сложившейся по состоянию на 1.03.2024 г., по бюджетным кредитам, за исключением задолженности по бюджетным кредитам	Объем внебюджетных средств не менее объема КИК + обслуживание (конкурсный отбор)	-
Доля внебюджет. средств	Не менее 20%	Равна не менее объему КИК + обслуживание процентов	Не менее 20%
Условия предоставления	Целевое направление средств на поддержку инвестиций и на инфраструктурные проекты ¹	- Стоимость проекта < 10 млрд руб. - Внебюджетные средства > в 2 раза превышают объем КИК на инфраструктурный проект; - Налоговые / неналоговые поступления ≥ КИК + % по нему - Приоритетность отбора проектов долгосрочных, программ соц.-экономического развития субъекта, проектов с сфере туризма (в т.ч. федеральных круглогодичных курортов), технологического суверенитета и структурной адаптации экономики РФ при условии	Наличие региональной программы, комплексного плана модернизации систем КИ, наличие в бюджете субъекта РФ бюджетных ассигнований на исполнение расходного обязательства по фин. обеспечению мероприятий по строительству, реконструкции (модернизации), капитальному ремонту объектов коммунальной инфраструктуры, заключение соглашения между Минстроем и регионом, меморандум по МКИ, др.
Нормативное регулирование	Распоряжение Правительства РФ от 10.07.2025 № 1853-р; Постановление Правительства РФ от 1.02.2025 №79	Ст. 93.9 БК РФ, постановление Правительства РФ от 28.04.2025 № 566, постановление Правительства РФ от 25.01.2025 № 48, постановление Правительства РФ от 14.07.2021 № 1189	Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 № 1710 (в частности, приложение 27)

Возможности льготного финансирования проектов

Получатель поддержки - концессионер



Условия	Дом.РФ	ВЭБ.РФ	ФРТ
Процентная ставка	Ключевая ставка – 4%, но не менее 4,5% (условия могут меняться)	«Фабрика проектного финансирования» – плавающая ставка по синдицированному кредиту за вычетом субсидии ВЭБ (~ ставка в 1 кв 2024 – 10,55%) «Инфраструктурные кредиты ВЭБ» - фиксированная ставка 10% (ожидается запуск программы)	3%
Сумма займа	Не менее 300 млн руб.	От 2,4 млрд руб.	сумма займов ФРТ на реализацию проектов субъекта РФ, определяется Президиумом (штабом) Правительственной комиссии по региональному развитию РФ
Доля внебюджет. средств	Не менее 10% (от полной стоимости проекта, не включая капитальный грант)	Не менее 20% (от полной стоимости проекта, не включая капитальный грант)	Не менее 20%
Условия предоставления	Срок финансирования не более 30 лет; Срок КС от 3 до 49 лет; Участие в ранжировании регионов + ходатайство региона; Ввод новых объектов ЖС; Предоставление гарантии субъекта РФ по займу	Стоимость инвестиционного проекта не менее 3 млрд руб.; Срок финансирования не более 20 лет; Срок окупаемости проекта не более 30 лет	Срок до 25 лет; Стоимость проекта не менее 100 млн руб.; Фонда не более 80%, План мероприятий, утв.регионом Финансирование строительства и (или) реконструкции объекта инфраструктуры, в отношении линейного объекта – также капитального ремонта, возмещение расходов на технологический и ценовой аудит
Нормативное регулирование	Постановление Правительства РФ от 31.12.2020 № 2459	Распоряжение Правительства РФ от 10.08.2021 № 2208-р	Постановление Правительства РФ от 02.02.2022 № 87

ЭТАП 1. КОМПЛЕКСНОЕ СТРУКТУРИРОВАНИЕ (ПОД КЛЮЧ)



Срок реализации: 6–12 месяцев

1 – 3 месяца

2 – 3 месяца

3 – 6 месяцев

1

Экспресс-анализ и инициация проекта

Сбор данных: Запрос исходной информации по чек-листу, камеральная проверка

Первичная модель: Экспресс-оценка проекта (тарифная ФЭМ с платой концедента, предварительные ТЭП/ДПР), презентация

Принципиальное решение: Обсуждение с регионом платежного механизма и протокольное решение о готовности. Подача ЧКИ.

2

Технический аудит и инвестиционная программа

Инструментальное обследование: Выезд экспертов на объекты для минимизации рисков оценки состояния имущества

Разработка программы: Определение перечня мероприятий ИП и оценка стоимости мероприятий в актуальных ценах (НЦС)

Уточнение параметров: Анализ достаточности данных для формирования ИП и доступных льготных механизмов

3

Финансово-юридическое оформление и подписание

Финализация экономики: Итоговая согласованная с финансирующей организацией ФЭМ проекта, согласование с Регулятором ТЭП, ДПР.

Условия соглашения: Согласование условий КС, механизмов защиты инвестиций и особых обстоятельств

Результат: Полный пакет документов и выход на подписание КС

Ключевые преимущества подхода ООО «ИКС»:

Техническая точность 🔍 Инструментальная проверка исключает риск «недообследованности» при приёмке имущества.

Финансовая устойчивость 📊 Расчет стоимости реконструкции/строительства и эксплуатационного тарифа на ранней стадии (до возникновения реальных затрат).

Юридическая защита 🛡️ Проработка гарантий возврата инвестиций и механизмов компенсации затрат в тексте соглашения.

ЭТАП 2. РЕАЛИЗАЦИЯ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ



Ключевые преимущества подхода ООО «ИКС»:

- Компетенции ООО «ИКС» в крупномасштабных инфраструктурных проектах позволяют реализовать в рамках одного проекта все этапы (проектирование, строительство, эксплуатация), что повысит качество процесса создания объекта и снизит риски завышения стоимости проекта «в рассрочку» без увеличения долговой нагрузки.
- Гарантия выполнения обязательств по строительству объектов теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в установленные соглашением сроки.
- Применение современных материалов и технологий в системах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, обладающих высоким уровнем надежности и долговечностью.

КОНТАКТЫ



Зайцев Кузьма Дмитриевич

Заместитель генерального директора по развитию
ООО «Интеллектуальные коммунальные системы»

zaytsev.kd@iks.plus

+7-921-958-57-64

ПРИЛОЖЕНИЕ



И · К · С

ВЫПОЛНЕНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ИП (ИКС ОРЕХОВО-ЗУЕВО)



БМК № 1, г. Ликино-Дулево (12,6 МВт)



БМК № 6, д. Губино (5,1 МВт)



БМК № 7, д. Губино (4,5 МВт)



БМК № 8, г. Ликино-Дулево (6,9 МВт)



БМК д. Соболево (4,8 МВт)



БМК д. Новое (9,0 МВт)



БМК д. Абрамовка (2,3 МВт)



БМК п. Авсюнино (12,6 МВт)



БМК № 1, г. Куровское (5,1 МВт)

ВЫПОЛНЕНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ИП (ИКС ОРЕХОВО-ЗУЕВО)



БМК ЛИАЗ г. Ликино-Дулево (40 МВт)



Строительство и реконструкция сетей теплоснабжения и сетей горячего водоснабжения для переключения потребителей на новую БМК ЛИАЗ
г. Ликино-Дулево 5,1 км
(Ду400-200) мм



БМК п. Верея (11,9 МВт)

ВЫПОЛНЕНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ИП (ИКС ОРЕХОВО-ЗУЕВО)



БМК с. Хотейчи (0,4 МВт)



Перевод на природный газ котельной Торфобрикетная



БМК п. Мисцево (2,7 МВт)



Модернизация котельной Карболит (1й этап)



ВЫПОЛНЕНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ИП (ИКС - ФОКИНО)



Газовая БМК в ЗАТО г. Фокино 52 МВт

ВЫПОЛНЕНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ИП (ИКС ПОСЕЛОК НОВЫЙ)



Газовая БМК пос. Новый (приморский край) 17 МВт

ВЫПОЛНЕНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ИП (ИКС ПЕТРОПАВЛОВСКО-КАМЧАТСКИЙ)



БМК п. Пионерский (15,6 МВт)

ВЫПОЛНЕНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ИП (ИКС ЮЖНО-САХАЛИНСК)



Центральная котельная г. Долинск



БМК №2 в с. Сокол



БМК в с. Стародубское



БМК №8 в с. Сокол



БМК в с. Покровка



БМК в с. Быков

ВЫПОЛНЕНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ИП (ИКС - КОРСАКОВ)



Центральная районная котельная г. Корсаков



БМК в с. Соловьевка



БМК №21 в г. Корсаков



БМК в с. Раздольное



БМК №25 в г. Корсаков