МИНИСТЕРСТВО ИНВЕСТИЦИЙ И ИННОВАЦИЙ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

09.11.2015 № 43-Р

г. Красногорск

Об утверждении методических рекомендаций по рассмотрению инвестиционных проектов в целях заключения соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Московской области

В соответствии с пунктом 3 постановления Правительства Московской области от 03.09.2015 № 757/24 «О порядке заключения, изменения и расторжения соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Московской области»:

1. Утвердить методические рекомендации по рассмотрению инвестиционных проектов в целях заключения соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Московской области (прилагаются).

2. Управлению инвестиционных проектов Министерства инвестиций и инноваций Московской области:

направить в трехдневный срок копию настоящего распоряжения в Главное управление по информационной политике Московской области для официального опубликования настоящего распоряжения в газете «Ежедневные новости. Подмосковье» и для размещения (опубликования) на Интернет-портале Правительства Московской области;

разместить в пятидневный срок копию настоящего распоряжения в разделе «Инвестиционное законодательство» на официальном сайте Министерства инвестиций и инноваций Московской области и на Инвестиционном интернет-портале Московской области.

3. Управлению правовой и организационной работы Министерства инвестиций и инноваций Московской области:

000955

направить копию настоящего распоряжения в Управление Министерства юстиции Российской Федерации по Московской области и в Прокуратуру Московской области;

направить в Управление Министерства юстиции Российской Федерации по Московской области копию газеты «Ежедневные новости. Подмосковье», в которой опубликовано настоящее распоряжение.

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя министра инвестиций и инноваций Московской области Хромова В.В.

Заместитель Председателя Правительства
Московской области - министр инвестиций
и инноваций Московской области Д.П. Буцаев

УТВЕРЖДЕНЫ
распоряжением Министерства инвестиций и инноваций Московской области
от ____ _____ №_____

Методические рекомендации
по рассмотрению инвестиционных проектов в целях заключения соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Московской области

I. Общие положения

1. Методические рекомендации по рассмотрению инвестиционных проектов в целях заключения соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Московской области (далее - Методика) разработаны в соответствии с пунктом 3 постановления Правительства Московской области от 03 сентября 2015 года № 757/24 «О порядке заключения, изменения и расторжения соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Московской области».

2. Методика определяет рекомендуемые требования к подготовке обоснования инвестиционного проекта и его рассмотрению в центральных исполнительных органах государственной власти Московской области в целях заключения соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Московской области.

3. Для целей Методики используются следующие основные понятия и термины:

инвестиционный проект - комплекс мероприятий, содержащий обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления инвестиционных затрат и их последующего возмещения;

инвестиционная декларация - документ, содержащий основные сведения об инициаторе проекта, финансово-экономических и технических параметрах инвестиционного проекта, участниках инвестиционного проекта, принимаемых ими обязательствах и результатах реализации инвестиционного проекта;

соглашение о реализации инвестиционного проекта (далее – Соглашение) – соглашение, заключаемое Правительством Московской области или уполномоченным им центральным исполнительным органом государственной власти Московской области в соответствии с Законом Московской области № 96/2010-ОЗ «Об инвестиционной политике органов государственной власти Московской области» (далее - Закон Московской области № 96/2010-ОЗ) и (или) Законом Московской области № 151/2004-ОЗ «О льготном налогообложении в Московской области» (далее - Закон Московской области № 151/2004 -ОЗ);

срок реализации инвестиционного проекта - период разработки и утверждения необходимой документации инвестиционного проекта, период строительства и эксплуатации объектов в рамках реализации проекта;

анализ чувствительности инвестиционного проекта - метод количественного анализа, заключающийся в изучении влияния изменений основных параметров инвестиционного проекта, содержащихся в книге допущений, на рентабельность инвестиционного проекта;

книга допущений - раздел финансовой модели, содержащий все основные параметры реализации инвестиционного проекта, в том числе структуру предполагаемого финансирования, процентную ставку по заемным средствам, ставку (ставки) дисконтирования, макроэкономические прогнозы курса валют, прогнозы инфляции, объем сбыта, цену реализации продукции и (или) услуги, методы и ставки амортизации и другие;

макрос - программный код, содержащий информацию о последовательности действий, необходимых для проведения расчетов при изменении параметров, используемых в финансовой модели инвестиционного проекта;

SWOT-анализ (анализ сильных сторон, слабых сторон, возможностей и угроз, перечень мер и действий, направленных на нивелирование слабых сторон и угроз проекта) - выявление факторов, влияющих на реализацию инвестиционного проекта, и деление их на четыре категории: сильные стороны, слабые стороны, возможности и угрозы;

Иные понятия и термины, используемые в Методике, применяются в значениях, установленных федеральным законодательством об инвестиционной деятельности, о налогах и сборах, законодательством Московской области и Порядком заключения, изменения и расторжения соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Московской области, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 03.09.2015 г. № 757/24 (далее - Порядок).

II. Разработка обоснования инвестиционного проекта

4. Разработка обоснования инвестиционного проекта осуществляется инициатором проекта путем подготовки документов, указанных в пунктах 10, 11, 12 Порядка.

5. Подготовка инвестиционной декларации осуществляется в соответствии с формой, предусмотренной в Приложении 1 к Порядку.

Раздел I «Сведения об организации, представившей инвестиционную декларацию» заполняется в соответствии с требованиями, предусмотренными для заполнения сведений о налогоплательщике в формах бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Раздел II «Сведения об инвестиционном проекте» заполнятся с учетом следующих рекомендаций.

В пункте 1 указываются сведения о кадастровом номере (условном номере) земельного участка и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

При реализации инвестиционного проекта на нескольких земельных участках сведения заполняются в отношении каждого участка.

В случае реализации инвестиционного проекта на базе арендованного здания (помещения) указываются сведения об арендуемом объекте недвижимого имущества, арендодателе, дате заключения договора аренды, сроке его действия и государственной регистрации договора, кадастровом номере земельного участка.

В пункте 2 указывается сфера реализации инвестиционного проекта в соответствии с перечнем сфер деятельности в Приложении 1 к Закону Московской области № 151/2004-ОЗ (если применимо).

В пункте 3 указывается код вида экономической деятельности в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности (далее – ОКВЭД).

Основанием для включения вида экономической деятельности в инвестиционную декларацию является наличие в инвестиционном проекте планируемых капитальных вложений, предназначенных для ведения такого вида экономической деятельности.

Если при реализации инвестиционного проекта планируется осуществление нескольких видов экономической деятельности, то в инвестиционной декларации указываются все коды таких видов экономической деятельности.

При обращении инициатора проекта по вопросу заключения соглашения в соответствии с Законом Московской области № 151/2004-ОЗ в инвестиционной декларации указываются виды экономической деятельности согласно приложениям 2 и 3 к Закону Московской области № 151/2004-ОЗ.

В пункте 4 указывается цель (цели) реализации инвестиционного проекта.

При формулировке цели инвестиционного проекта рекомендуется учитывать положения статьи 4 Закона Московской области № 96/2010-ОЗ и (или) пункта 1 статьи 26.15 Закона Московской области № 151/2004-ОЗ.

Цель инвестиционного проекта может быть сформулирована в инвестиционной

декларации как создание (модернизация, реконструкция) объектов и (или) имущественных комплексов (указывается наименование) на территории Московской области, предназначенных для производства товаров, выполнения работ, оказания услуг (указывается наименование) в соответствующих видах экономической деятельности (указываются виды экономической деятельности согласно ОКВЭД).

Цель должна соответствовать сфере реализации инвестиционного проекта, должна быть достижима за период реализации инвестиционного проекта и обладать свойствами измеримости (достижение цели возможно проверить).

В пункте 5 приводятся целевые индикаторы инвестиционного проекта.

В подпункте 5.1 отражаются сведения о наименовании товаров (работ, услуг) и количественных показателях их производства в результате реализации инвестиционного проекта. Наименование товаров (работ, услуг) и коды ОКП приводятся в соответствии с Общероссийским классификатором продукции по видам экономической деятельности (ОКПД2) ОК 034-2014 (КПЕС 2008).

В подпункте 5.2 указывается количество создаваемых рабочих мест, в том числе с разбивкой по годам реализации инвестиционного проекта.

В подпункте 5.3 отражаются предполагаемые налоговые платежи в период реализации инвестиционного проекта (которые должны подтверждаться расчётом или финансовой моделью).

Подпункты 5.4 и 5.5 заполняются при реализации инвестиционных проектов в сфере высокотехнологичной и инновационной деятельности в соответствии с видами экономической деятельности, указанными в строках 8-29 Приложения 2 к Закону Московской области № 151/2004-ОЗ. При заполнении подпунктов 5.4, 5.5 и подпункта 7.1 инвестиционной декларации следует учитывать положения, предусмотренные в Указаниях Росстата по заполнению форм федерального статистического наблюдения № 4-инновация «Сведения об инновационной деятельности организации» и № 2-МП инновация «Сведения о технологических инновациях малого предприятия».

В пункте 6 отражается общий объем финансирования инвестиционного проекта (без учета НДС) и структура инвестиций в основной капитал по направлениям воспроизводства основных фондов (новое строительство, реконструкция, техническое перевооружение, модернизация основных средств). В пункте 6 указывается наименование объектов (укрупненно) и объемы финансирования в строках: новое строительство; реконструкция; техническое перевооружение; модернизация основных средств.

При заполнении пунктов 6 и 7 инвестиционной декларации следует учитывать положения о порядке определения стоимости амортизируемого имущества, предусмотренные статьей 257 Налогового кодекса Российской Федерации, пунктом 4 статьи 26.15 Закона Московской области № 151/2004-ОЗ, Положением по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, а также Методологические положения по системе статистических показателей, разрабатываемых в статистике строительства и инвестиций в основной капитал, утвержденные приказом Росстата от 11.03.2009 № 37.

В случае заключения соглашения в соответствии со статьей 26.15 Закона Московской области № 151/2004-ОЗ при определении объема капитальных вложений по инвестиционному проекту не учитываются:

затраты на приобретение легковых автомобилей (кроме специальных транспортных средств), мотоциклов, спортивных, туристских и прогулочных судов;

затраты на строительство и реконструкцию жилых помещений;

объекты основных средств, принятые к бухгалтерскому учету до дня заключения соглашения о реализации инвестиционного проекта;

полученное инициатором проекта (участником инвестиционного проекта) амортизируемое имущество, затраты на которое ранее включались в объем капитальных вложений, учитываемых при использовании налоговых льгот, в том числе участниками

других инвестиционных проектов, за исключением случаев правопреемства при реорганизации юридического лица и (или) смены собственника имущества (объекта инвестиционного проекта) в период действия соглашения о реализации инвестиционного проекта.

В случае достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения объектов основных средств объем капитальных вложений учитывается в размере увеличения первоначальной стоимости по данным бухгалтерского учета.

Для целей настоящей Методики к работам по достройке, дооборудованию, модернизации относятся работы, вызванные изменением технологического или служебного назначения оборудования, здания, сооружения или иного объекта амортизируемых основных средств, повышенными нагрузками и (или) другими новыми качествами.

К реконструкции относится переустройство существующих объектов основных средств, связанное с совершенствованием производства и повышением его технико-экономических показателей и осуществляемое по проекту реконструкции основных средств в целях увеличения производственных мощностей, улучшения качества и изменения номенклатуры продукции.

К техническому перевооружению относится комплекс мероприятий по повышению технико-экономических показателей основных средств или их отдельных частей на основе внедрения передовой техники и технологии, механизации и автоматизации производства, модернизации и замены морально устаревшего и физически изношенного оборудования новым, более производительным.

Подпункт 7.1 заполняется при реализации инвестиционного проекта в сфере высокотехнологичной и инновационной деятельности в соответствии с видами экономической деятельности, указанными в строках 8-29 Приложения 2 к Закону Московской области № 151/2004-ОЗ.

В пункте 8 инвестиционной декларации приводится срок реализации инвестиционного проекта, включающий:

инвестиционную фазу реализации проекта, соответствующую периоду строительства реконструкции, технического перевооружения объектов инвестиционного проекта;

фазу эксплуатации, соответствующую периоду производства продукции (работ, услуг) с операционными издержками и поступлением выручки от реализации товаров собственного производства (работ, услуг).

В пункте 9 отражается график ежегодного объема капитальных вложений при реализации инвестиционного проекта. При подготовке инвестиционной декларации в целях заключения соглашения в соответствии со статьей 26.15 Закона Московской области № 151/2004-ОЗ следует учитывать требования по объему и срокам осуществления капитальных вложений, предусмотренные пунктами 2 и 3 указанной статьи.

В пункте 10 указываются источники финансирования инвестиционного проекта.

1) объем собственных средств (собственный капитал) организации (участника инвестиционного проекта);

2) привлеченные источники финансирования инвестиционного проекта, включая заемное финансирование (кредиты и займы) - указывается объем привлеченных источников финансирования или планируемого использования привлеченных средств при наличии документов, подтверждающих возможность их привлечения (комфортное письмо банка, соглашение о намерениях и т.д.),

в составе привлеченных источников финансирования отдельной строкой отражаются:

кредиты банков, из них кредиты иностранных финансовых организаций и иных лиц;

бюджетные средства (по видам бюджетов);

3) в строке иные отражаются (при наличии) объем средств и наименование других источников финансирования инвестиционного проекта (например, средства партнера

по инвестиционному проекту).

Общий объем финансирования инвестиционного проекта должен соответствовать суммарному значению, указанному в строках пункта 10 по источникам финансирования инвестиционного проекта.

В пункте 11 указывается срок окупаемости инвестиционного проекта - количество кварталов, в течение которых первоначальные капитальные вложения (затраты на создание и/или приобретение амортизируемого имущества), связанные с инвестиционным проектом, покрываются суммарными доходами от его осуществления. Моментом окупаемости инвестиционного проекта считается первый день квартала соответствующего финансового года, в котором наступает срок окупаемости.

Инициатор проекта самостоятельно осуществляет выбор принципа расчета срока окупаемости на основе формулы расчета простого срока окупаемости (PBP)[1] или дисконтированного срока окупаемости (DPBP)[2]. Указанные формулы расчета приведены в приложении к настоящей Методике «Показатели эффективности инвестиционного проекта».

В соглашении, заключаемом в соответствии с Законом Московской области № 151/2004-ОЗ, указывается срок окупаемости инвестиционного проекта, рассчитанный на основании принципа, выбранного инициатором проекта на основе формулы расчета простого срока окупаемости (PBP) или дисконтируемого срока окупаемости (DPBP).

Срок применения налоговых льгот, установленных статьей 26.15 Закона Московской области № 151/2004-ОЗ, не может превышать срока окупаемости инвестиционного проекта, предусмотренного соглашением о реализации инвестиционного проекта.

Для целей заключения соглашения в соответствии с Законом Московской области № 151/2004-ОЗ расчет срока окупаемости инвестиционного проекта должен отвечать одновременно следующим условиям:

1) при расчете дисконтированного срока окупаемости ставка дисконтирования не может превышать размер действующей на дату заключения Соглашения ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, увеличенной на 5% годовых;

2) срок окупаемости (дисконтированный срок окупаемости) инвестиционного проекта не может превышать срок, при котором размер налоговых льгот, определенный нарастающим итогом за время их использования, составит величину равную объему капитальных вложений по инвестиционному проекту.

В пункте 12 инвестиционной декларации указываются планируемые сроки ввода в эксплуатацию объектов инвестиционного проекта.

В первой строке пункта 12 указывается планируемый срок ввода в эксплуатацию всех объектов инвестиционного проекта. Отдельно указываются планируемые сроки ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства (с указанием наименования и срока ввода каждого объекта), включая новое строительство и реконструкцию, а также основных объектов технического перевооружения и модернизации основных средств.

При заполнении пункта 12 инвестиционной декларации следует учитывать пункт 6 статьи 3 Закона Московской области № 50/2014-ОЗ[3], которым предусмотрено, что положения пунктов 2, 3 статьи 26.15 Закона Московской области № 151/2004-ОЗ применяются при условии ввода в эксплуатацию объекта инвестиционного проекта

---

[1] Справочно: payback period

[2] Справочно: discounted payback period

[3] Закон Московской области от 08.05.2014 № 50/2014-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области «О льготном налогообложении в Московской области» и дополнении его статьей 26.15 «Льготы, предоставляемые участникам инвестиционных проектов, реализуемых на территории Московской области» и о внесении изменения в Закон Московской области «О внесении изменений в Закон Московской области «О льготном налогообложении в Московской области»

до 1 января 2020 года.

6. Рекомендации к составлению бизнес-плана.

Составление бизнес-плана осуществляется инициатором инвестиционного проекта.

Информация, приведенная в бизнес-плане, должна быть обоснованной.

Все числовые данные и ключевые предположения должны сопровождаться ссылками на источники информации с указанием даты, по состоянию на которую приведена информация.

Бизнес-план предоставляется в формате Microsoft Word.

Рекомендуемая структура и содержание бизнес-плана инвестиционного проекта.

6.1.Резюме инвестиционного проекта (предоставляется отдельным файлом):

краткая версия раздела «Общая информация об инвестиционном проекте»;

общий объем финансирования инвестиционного проекта;

сроки реализации инвестиционного проекта;

количество создаваемых новых рабочих и планируемый размер среднемесячной заработной платы;

воздействие проекта на окружающую среду, данные о соответствии инвестиционного проекта требованиям законодательства в области охраны окружающей среды и природопользования, в том числе в сфере недропользования;

данные о соответствии инвестиционного проекта документам территориального планирования и нормам законодательства о градостроительной деятельности;

описание положительного эффекта для социально-экономического развития муниципального образования и Московской области.

6.2. Общая информация об инвестиционном проекте:

суть инвестиционного проекта и его цель, в том числе с указанием типа инвестиционного проекта (создание нового производства/объекта с «нуля»; реконструкция и/или модернизация действующего производства/объекта; выпуск новой продукции на действующем производстве; расширение действующего производства и т.д.);

инициатор и основные участники инвестиционного проекта;

обоснование целесообразности инвестиционного проекта (например, возможность увеличить объём продаж и долю на рынке; снизить затраты; занять свободную нишу на рынке или создать новый рынок; учесть экологические требования и т.п.);

описание земельного участка (земельных участков), существующих зданий (помещений) и сооружений, кадастровый план земельного участка и другие графические материалы (схемы, планы и т.д.), правоустанавливающие документы и т.д.;

краткое описание объектов капитального строительства (новое строительство, реконструкция; функциональное назначение, проектная мощность, архитектурно-планировочные, технические и технологические решения), наличие градостроительного плана земельного участка и иных исходно-разрешительных документов, графические материалы (схемы, планы, чертежи и т.д.);

описание планируемого технического перевооружения и модернизации основных средств, технологических инноваций, приобретаемых (создаваемых) машин, оборудования, иного амортизируемого имущества с указанием объемов и сроков осуществления капитальных вложений;

описание и характеристика будущей продукции (товаров, работ, услуг);

резюме маркетингового плана;

описание положительного эффекта для социально-экономического развития Московской области и муниципального образования;

потребности в сырье/услугах;

формирование цены на продукцию.

6.3. Организационный план реализации инвестиционного проекта:

участники и схема движения денежных средств на инвестиционной и операционной фазах инвестиционного проекта;

описание основных этапов реализации инвестиционного проекта;

график реализации инвестиционного проекта;

организационная структура и руководители участника инвестиционного проекта (юридического лица, реализующего инвестиционный проект).

6.4. Производственный план инвестиционного проекта:

производственные активы и мощности;

технология производства;

потребности в сырье и система снабжения;

экологическая безопасность инвестиционного проекта.

6.5. Прогнозные показатели инвестиционного проекта.

предпосылки и предположения, использованные при прогнозировании и построении финансовой модели инвестиционного проекта;

структура финансирования инвестиционного проекта;

краткое описание показателей эффективности инвестиционного проекта (результатов финансовой модели инвестиционного проекта).

6.6. Анализ рисков инвестиционного проекта, в том числе краткое описание анализа чувствительности инвестиционного проекта к изменениям параметров цены на продукцию, объема продаж, цен на сырье и материалы, других целевых показателей проекта.

6.7. SWOT-анализ инвестиционного проекта (по следующим направлениям: потенциальные угрозы; потенциальные возможности; сильные стороны инвестиционного проекта; слабые стороны инвестиционного проекта, перечень мер и действий, направленных на нивелирование слабых сторон и угроз проекта).

6.8. Выводы.

6.9. Приложения (включая копии документов, указанных в подпункте 2 пункта 10 Порядка).

7. Рекомендации по подготовке и оформлению финансовой модели.

Подготовка финансовой модели осуществляется инициатором инвестиционного проекта.

Финансовая модель предоставляется в электронном виде в формате Microsoft Excel. Ни одна часть финансовой модели не должна быть скрыта, защищена, заблокирована или иным образом сделана недоступной или труднодоступной для проверки и внесения изменений. Финансовая модель не должна содержать циклических ссылок и ссылок на внешние файлы. Все формулы Microsoft Excel должны быть доступными для просмотра.

Финансовая модель должна содержать представленный на одном листе список непротиворечащих друг другу исходных данных и допущений (предположений), используемых в финансовой модели, а также ссылки на соответствующие источники информации.

Финансовая модель должна сопровождаться пояснительной запиской, содержащей:

описание структуры и функций финансовой модели, включая описание всех заложенных в нее макросов (если применимо);

инструкции по использованию функций финансовой модели, включая проведение анализа чувствительности и сценарного анализа (если применимо);

описание методики и принципов расчета всех ключевых показателей финансовой модели (при необходимости);

контактные данные лиц, ответственных за предоставление разъяснений по финансовой модели.

Для визуального оформления рекомендуется выделять различными стилями (цвет текста, фон, размер шрифта) ячейки, содержащие различные типы данных, а также ячейки,

которые ссылаются на книгу допущений (далее - вводные данные) или изменяются при изменении других ячеек посредством формул, макросов и т.д. (далее - расчетные ячейки).

Информация в финансовой модели должна быть представлена в следующей последовательности: список исходных данных и допущений, вводные данные, расчеты, результаты.

Все вводные данные финансовой модели должны быть реализованы в виде прямых ссылок на книгу допущений. Все вычисляемые значения и результаты финансовой модели должны автоматически пересчитываться при изменении вводных данных финансовой модели.

Валюта представления результатов финансовой модели - российский рубль.

Период прогнозирования должен соответствовать одновременно следующим условиям: быть не менее срока окупаемости инвестиционного проекта и не менее срока предполагаемого использования налоговых льгот по инвестиционному проекту, увеличенным на 1 год.

Шаг прогноза в финансовой модели для инвестиционной стадии должен составлять не более квартала, а для операционной стадии шаг прогноза должен составлять не более одного года.

7.1. Рекомендации к функциональности финансовой модели.

Финансовая модель должна быть подготовлена к печати результатов финансовой модели отдельными таблицами в удобном для просмотра формате

7.1.1. Финансовая модель должна содержать следующие вводные данные и расчеты:

макроэкономические предпосылки;

индексы инфляции;

курсы обмена валют (если используются);

фиксированные базовые процентные ставки по кредитам (если используются);

другие используемые макроэкономические показатели.

7.1.2. Ключевые даты, которые должны меняться автоматически при изменении любой из предшествующих дат.

7.1.3. Инвестиционные затраты (капитальные вложения) в период до окончания строительства и реконструкции и их финансирование. Соответствующие источники долгового и долевого финансирования инвестиционных затрат в период строительства с указанием типа финансирования.

7.1.4. Операционные доходы, постоянные и переменные операционные затраты (с выделением в отдельных строках фонда оплаты труда).

7.1.5. Затраты на поддержание мощностей и обновление активов и их финансирование.

7.1.6. Расчеты с долговыми и долевыми инвесторами (если применимо). Денежные и резервные счета. Оборотный капитал и расчеты с прочими контрагентами.

7.1.7. Учетная политика: в частности, допущения по капитализации затрат и расчеты бухгалтерской амортизации для основных видов амортизируемых активов (ставки, методы и т.д.).

7.1.8. Расчеты налоговых платежей и страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации на обязательное пенсионное страхование, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования на обязательное медицинское страхование (с указанием предполагаемых параметров расчета налога на прибыль, налога на имущество, налога на добавленную стоимость, иных налогов и сборов, страховых взносов, а также, если применимо, налоговых льгот и льгот при уплате страховых взносов).

7.1.9. В случае предполагаемого использования заемного (долгового) финансирования в финансовой модели рекомендуется предусматривать проверку на предмет наступления неплатежеспособности или любого другого ожидаемого неисполнения финансовых

обязательств участника инвестиционного проекта.

7.1.10. Формы прогнозной финансовой отчетности должны быть предоставлены в ценах соответствующих лет за каждый календарный год оценки инвестиционного проекта.

Прогнозный отчет о движении денежных средств должен включать денежные потоки от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности. Денежные потоки, связанные с выплатой и получением процентов и дивидендов, должны быть раскрыты в отдельных строках.

Прогнозный отчет о прибылях и убытках должен быть составлен по методу начисления и содержать, в том числе следующие финансовые показатели: выручка, валовая прибыль, валовая рентабельность, прибыль до вычета амортизации, процентов и налогов (EBITDA) прибыль до вычета процентов и налогов (EBIT), чистая прибыль, чистая рентабельность.

Финансовая модель может содержать прогнозный баланс (отчет о финансовом положении).

7.1.11. Результаты финансовой модели должны быть представлены на отдельном листе и отражать основные показатели инвестиционного проекта: капитальные вложения; источники финансирования; показатели эффективности инвестиционного проекта (финансовые показатели); налоговые платежи и страховые взносы; показатели кредитной устойчивости (если применимо), основные допущения и проверку на релевантность результатов (если применимо).

7.1.12. Финансовая модель должна содержать следующие показатели эффективности инвестиционного проекта:

чистая приведенная стоимость (NPV)[4];

внутренняя норма доходности (IRR)[5];

срок окупаемости инвестиций (PBP)[6];

дисконтированный срок окупаемости (DPBP)[7];

коэффициент покрытия кредитных выплат (DSCR)[8].

7.2. Обоснование инвестиционного проекта может предоставляться без финансовой модели в случаях заключения Соглашения, не предусматривающего мер поддержки со стороны Московской области, предусмотренных статьями 10, 11, 12, 15.1, 16 Закона Московской области № 96/2010-ОЗ.

III. Рассмотрение обоснования инвестиционного проекта в целях заключения соглашения о реализации инвестиционного проекта на территории Московской области

8. В целях рассмотрения возможности заключения Соглашения инициатор проекта предоставляет в Министерство инвестиций и инноваций Московской области (далее – Министерство) обоснование инвестиционного проекта в соответствии с перечнем документов, указанных в пунктах 10, 11, 12 Порядка.

В случае несоответствия комплекта представленных инициатором проекта документов требованиям, предусмотренным в пунктах 10, 11, 12 Порядка, Министерство в срок не более 5 рабочих дней со дня их поступления уведомляет инициатора проекта о необходимости доработки документации по инвестиционному проекту с указанием замечаний.

Срок рассмотрения инвестиционного проекта подлежит приостановлению до момента представления инициатором проекта необходимых документов или устранения замечаний,

---

[4] Справочно: net present value

[5] Справочно: internal rate of return.

[6] Справочно: payback period.

[7] Справочно: discounted payback period

[8] Справочно: debt service coverage ratio

указанных в уведомлении Министерства, направленном инициатору проекта.

9. На основе рассмотрения представленных инициатором проекта документов по инвестиционному проекту Министерство подготавливает заключение о соответствии участника и параметров инвестиционного проекта по объему, срокам капитальных вложений и сферам деятельности требованиям, предусмотренным в статье 26.15 Закона Московской области № 151/2004-ОЗ и (или) в Законе Московской области № 96/2010-ОЗ и направляет его с документами по инвестиционному проекту в центральные исполнительные органы государственной власти Московской области и муниципальные образования Московской области, указанные в пункте 14 Порядка.

10. Центральные исполнительные органы государственной власти Московской области и муниципальные образования Московской области подготавливают и направляют в Министерство заключения по инвестиционному проекту в порядке и сроки, предусмотренные в пунктах 14, 15 Порядка.

11. Основаниями для отрицательного заключения центрального исполнительного органа государственной власти Московской области по инвестиционному проекту являются:

1) несоответствие участника проекта требованиям, установленным в пункте 5 статьи 26.15 Закона Московской области № 151/2004-ОЗ;

2) несоответствие параметров инвестиционного проекта по объему, составу и срокам капитальных вложений, сферам и видам экономической деятельности требованиям, предусмотренным в статье 26.15 Закона Московской области № 151/2004-ОЗ;

3) несоответствие сроков ввода в эксплуатацию объектов инвестиционного проекта условиям, предусмотренным в пункте 6 статьи 3 Закона Московской области № 50/2014-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области «О льготном налогообложении в Московской области» и дополнении его статьей 26.15 «Льготы, предоставляемые участникам инвестиционных проектов, реализуемых на территории Московской области» и о внесении изменения в Закон Московской области «О внесении изменений в Закон Московской области «О льготном налогообложении в Московской области»;

4) несоответствие категории земель, в состав которых входит земельный участок (земельные участки), планируемому использованию (целевому назначению) в рамках реализации инвестиционного проекта;

5) несоответствие инвестиционного проекта документам территориального планирования и нормам законодательства о градостроительной деятельности;

6) несоответствие инвестиционного проекта требованиям законодательства в области охраны окружающей среды и природопользования, в том числе в сфере недропользования;

7) несоответствие показателей эффективности инвестиционного проекта следующим критериям:

значение показателя чистой приведенной стоимости проекта (NPVproject) составляет более нуля;

значение показателя внутренней нормы доходности инвестиционного проекта ($IRR_{project}$) составляет более значения ставки дисконтирования;

срок окупаемости (дисконтированный срок окупаемости), указанный в обосновании инвестиционного проекта для целей заключения Соглашения в соответствии со статьей 26.15 Закона Московской области № 151/2004-ОЗ, не превышает срок, в котором размер налоговых льгот, определенный нарастающим итогом за время их применения, составляет величину равную объему капитальных вложений по инвестиционному проекту;

ставка дисконтирования, используемая в расчете срока окупаемости в обосновании инвестиционного проекта для целей заключения Соглашения в соответствии со статьей 26.15 Закона Московской области № 151/2004-ОЗ, не превышает значения равного ключевой ставке Центрального банка Российской Федерации, увеличенной на 5% годовых;

коэффициент покрытия кредитных выплат по кредитам и займам (DSCR) составляет во всех периодах реализации проекта значение не менее 1,0.

12. Заключения по инвестиционному проекту центральных исполнительных органов государственной власти Московской области и муниципальных образований Московской области рассматриваются на Межведомственной рабочей группе по вопросам реализации инвестиционных проектов на территории Московской области, образованной в соответствии с постановлением Правительства Московской области от 13.03.2013 №145/9 (далее – Рабочая группа).

Рабочая группа принимает решение о целесообразности подготовки проекта Соглашения.

Решение оформляется протоколом Рабочей группы.

Приложение
к Методическим рекомендациям по рассмотрению инвестиционных проектов в целях заключения соглашений о реализации инвестиционных проектов на территории Московской области

Показатели эффективности инвестиционного проекта

1. Показатель чистая приведенная стоимость рассчитывается для проекта в целом (NPVproject).

Для расчета NPVproject свободные денежные потоки по инвестиционному проекту (FCFF)[9] приводятся (дисконтируются) с использованием ставки дисконтирования, равной прогнозной средневзвешенной стоимости капитала инициатора проекта (WACC)[10]. Формула расчета NPVproject приведена ниже:

$$NPVproject = \sum_{n=1}^{N} \frac{FCFF_n}{(1 + wacc)^n} + \frac{TV_{projectN}}{(1 + wacc)^N} \quad (1),$$

где:

n - номер прогнозного шага (для свободных денежных потоков);

N - количество лет в прогнозном периоде;

$TV_{projectN}$ - постпрогнозная стоимость (постпрогнозный денежный поток) по инвестиционному проекту;

WACC - средневзвешенная стоимость капитала.

Проекты с показателем NPVproject <0 не отвечают требованиям окупаемости;

1.1. Расчет свободного денежного потока по инвестиционному проекту (FCFF) применяется в соответствии с одной из следующих формул:

1) FCFF = OCF + ICF - (Tax / 100) * NIP (2),

где:

OCF - денежный поток от операционной деятельности (operating cash flow);

ICF - денежный поток от инвестиционной деятельности;

Tax - ставка налога на прибыль;

NIP - чистые процентные платежи (проценты, уплаченные за период, за вычетом процентов, полученных за период).

Данная формула используется, если расходы на уплату процентов включены в FCF (free cash flow).

2) FCFF = EBIT * (1 - (Tax / 100)) - ΔWC + NCD + ICF - NCI (3),

где:

EBIT - прибыль до вычета налога на прибыль и процентов (операционная прибыль);

Tax - ставка налога на прибыль;

ΔWC - изменение оборотного капитала (увеличение инвестиций в оборотный капитал);

NCD - амортизация основных средств, нематериальных и финансовых активов, изменение резервов, изменение отложенных налоговых обязательств, доходы/убытки от переоценки активов и пр.;

ICF - денежный поток от инвестиционной деятельности;

---

[9] Справочно: free cash flow for the firm

[10] Справочно: weighted average cost of capital.

NCI - прибыль от реализации основных средств, доходы от переоценки активов и т.п.

1.2. Для расчета свободного денежного потока по инвестиционному проекту необходимо рассчитать следующие показатели:

$$OCF = EBIT * (1 - (Tax / 100)) - \Delta WC + NCD - NCI \quad (4),$$

где:

EBIT - прибыль до вычета налога на прибыль и процентов (операционная прибыль);

Tax - налог на прибыль;

ΔWC - изменение оборотного капитала (увеличение инвестиций в оборотный капитал);

NCD - амортизация основных средств, нематериальных и финансовых активов, изменение резервов, изменение отложенных налоговых обязательств, доходы/убытки от переоценки активов и пр.;

NCI - прибыль от реализации основных средств, доходы от переоценки активов и т.п.

В данной формуле предполагается, что расходы на уплату процентов включены в FCF.

1.3. Денежный поток от инвестиционной деятельности (ICF - investment cash flow) рассчитывается по формуле:

$$ICF = -CI + k \quad (5),$$

где:

CI - капитальные вложения;

k - поступления от продажи активов.

1.4. Денежный поток от финансовой деятельности (FCF - financial cash flow) рассчитывается по формуле:

$$FCF = \Delta E + I - rI - NIP - a - d \quad (6),$$

где:

ΔE - увеличение собственного капитала;

I - привлечение долгового финансирования;

rI - погашение долгового финансирования;

NIP - чистые процентные платежи;

a - банковские комиссии;

d - выплата дивидендов или иные выплаты собственникам из собственного капитала компании.

1.5. Расчет постпрогнозной стоимости.

Для приведения (дисконтирования) ожидаемых денежных потоков в постпрогнозном периоде к концу прогнозного периода используются следующие формулы:

При предположении о бесконечном сроке жизни инвестиционного проекта:

$$TVproject_N = \frac{FCFF_N (1+g)}{(WACC - g)} \quad \text{при определении } NPV_{project} \quad (7),$$

где:

$TVproject_N$ - постпрогнозная стоимость (постпрогнозный денежный поток) по инвестиционному проекту, приведенная к последнему году прогнозного периода;

WACC - средневзвешенная стоимость капитала на период прогнозного периода;

g - ожидаемый (постоянный) темп роста денежных потоков в постпрогнозный период;

$FCFF_N$ - свободные денежные потоки по инвестиционному проекту за последний год прогнозного периода.

В качестве значения $FCFF_N$ допускается использование среднего значения за несколько последних лет прогнозного периода.

При предположении о конечном сроке жизни инвестиционного проекта:

$$TVproject_N = \frac{FCFF_N \ (1 - q_{project}^n)^n}{\left(1 - q_{project}\right)^n} \quad \text{при определении } NPV_{project} \ (8),$$

где:

$TVproject_N$ - постпрогнозная стоимость (постпрогнозный денежный поток) по инвестиционному проекту, приведенная к последнему году прогнозного периода;

n - количество лет в постпрогнозном периоде;

$FCFF_N$ - свободные денежные потоки по инвестиционному проекту за последний год прогнозного периода.

В качестве значения $FCFF_N$ допускается использование среднего значения за несколько последних лет прогнозного периода.

$q_{project}$ - интегральный показатель, который рассчитываются по следующим формулам:

$$q_{project} = \frac{(1 + g)^n}{(1 + WACC)^n} \quad (9),$$

где:

WACC - прогнозная средневзвешенная стоимость капитала на последний шаг прогнозного периода;

g - темп роста денежных потоков в постпрогнозный период.

В качестве источника темпа роста денежных потоков в постпрогнозном периоде следует использовать долгосрочный темп инфляции, согласно данным Министерства экономического развития Российской Федерации.

Формула приведения постпрогнозной стоимости к начальному моменту прогнозного периода должна иметь следующий вид:

$$\frac{TVproject_N}{\prod_{i=1}^{N}(1 + WACC)} \quad \text{при определении } NPV_{project} \ (10),$$

где:

N - последний шаг прогнозного периода.

1.6. Расчет средневзвешенной стоимости капитала.

Для расчета прогнозной средневзвешенной стоимости капитала используется следующая формула:

$$WACC = r_e \frac{E}{E + D} + r_d(1 - (T / 100)) \frac{D}{E + D} \quad (11),$$

где:

r_e - стоимость собственного капитала;

r_d - стоимость заемного капитала;

E - объем собственного капитала;

D - объем заемного капитала;

T - ставка налога на прибыль.

2. Показатель внутренней нормы доходности инвестиционного проекта ($IRR_{project}$) определяется следующим образом:

$$\sum_{n=1}^{N} \frac{FCFF_n}{(1 + IRR_{project})^n} + \frac{TV_{projectN}}{(1 + IRR_{project})^N} = 0 \quad (12),$$

где:

n - номер прогнозного шага (для свободных денежных потоков);

N - количество лет в прогнозном периоде;

$FCFF_n$ - свободный денежный поток по проекту в год n;

$TV_{project}$ - постпрогнозная стоимость (постпрогнозный денежный поток) по проекту.

3. Срок окупаемости инвестиций рассчитывается по формуле:

$$PBP = \min t, \text{ при котором } \sum_{t=1}^{T} CF_t > IC \quad (13),$$

где:

t - число периодов;

CF_t - денежный поток для t-го периода;

IC - величина исходных инвестиций в нулевой период.

4. Для расчета дисконтированного срока окупаемости инвестиций используется формула:

$$DPBP = \min t, \text{ при котором } \frac{\sum_{t=1}^{T} CF_t}{(1+r)^t} > IC \quad (14),$$

где:

t - число периодов;

CF_t - денежный поток для t-го периода;

IC - величина исходных инвестиций в нулевой период;

r - ставка дисконтирования принимается равной средневзвешенной стоимости капитала.

При расчете дисконтируемого периода окупаемости инвестиционного проекта для целей заключения соглашения в соответствии с Законом Московской области № 151/2004-ОЗ «О льготном налогообложении в Московской области» ставка дисконтирования не может превышать значения равного ключевой ставке Центрального банка Российской Федерации плюс 5% годовых на дату заключения соглашения о реализации инвестиционного проекта.

5. Финансовая модель должна содержать расчет кредитной устойчивости, основанной на следующих показателях:

5.1. Расчет коэффициента покрытия кредитных выплат (DSCR - debt service coverage ratio).

$$DSCR = \frac{CFADS}{P + I} \quad (15),$$

где:

CFADS - денежный поток, доступный для обслуживания долга в данном расчетном периоде;

P - выплата основной суммы долга;

I - выплата процентов.

Расчет CFADS:

Прибыль до уплаты налогов, процентов и амортизационных отчислений - налог на прибыль уплаченный плюс/минус изменения в оборотном капитале - инвестиции + привлечение кредита + взносы акционеров.

Для возможности обслуживания кредита показатель DSCR должен быть не менее 1.0 и варьироваться в диапазоне 1.2 - 1.5, в зависимости от типа инвестиционного проекта.

5.2. Расчет коэффициента покрытия кредита на срок действия кредита (LLCR - loan

life coverage ratio).

$$LLCR = \frac{CFADS(NPV) + DSRA}{D} \quad (16),$$

где:

CFADS(NPV) - чистая приведенная стоимость будущих денежных потоков, доступных для обслуживания долга;

DSRA - баланс денежных средств на резервном счете по обслуживанию долга на конец рассматриваемого расчетного периода;

D - остаток задолженности по кредиту конец данного расчетного периода.

Значение CFADS(NPV) в числителе формулы рассчитывается как чистая приведенная стоимость (NPV) будущих денежных потоков, начиная с рассматриваемого анализируемой даты и заканчивая датой погашения кредита. В качестве ставки дисконтирования используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам.

Возможен вариант расчета, в котором в числителе формулы находится только CFADS(NPV). В других вариантах расчета LLCR в числитель формулы, помимо CFADS(NPV), включаются:

сумма денежных средств на расчетном счете;

прочие элементы отчета о движении денежных средств, в случае необходимости.