*По состоянию на 20.11.2020*

**Краткий алгоритм действий по реализации проекта «Отель»**

**( в части финансовых и правовых компонентов проекта)**

1. АО «Инженерно-инвестиционная компания» (далее – АО ИИК) (100% собственность Тверской области) – учреждает ООО «Отель».

2. Докапитализация АО «ИИК» в целях реализации инвестиционных проектов (*1 этап – сумма, необходимая для разработки предпроектной и проектной документации, в том числе консалтинг/technical assistance Mercure*)[[1]](#footnote-1).

3. АО «ИИК» вкладывает средства, необходимые для предпроектных и проектных работ по отелю в ООО «Отель» (увеличивает размер уставного капитала).

4. ООО «Отель» заключает договора:

- на разработку фин-эк модели функционирования отеля и ТЭП;

- на сопровождение проекта (technical assistance) со структурами Mercure;

- на проектирование отеля.

5. Имущественный комплекс:

5.1. Здание в государственной собственности:

- освобождение здания;

- передача здания в уставной капитал ООО «Отель» - т.е. появляется доля казны Тверской области в ООО «Отель»;

- предоставление земельного участка в государственной собственности под зданием в аренду ООО «Отель» для реализации инвестиционного проекта (преимущественное право ООО «Отель»).

5.2. Здание в частной собственности (здание + 2 земельных участка)

- передача здания и земельных участков в собственность ООО «Отель»[[2]](#footnote-2)

6. Итог 1ого этапа: ООО «Отель»

- консолидирует здания и земельные участки

- принадлежит казне Тверской области и АО ИИК (*возможно внести долю казны в АО ИИК – но не обязательное условие*);

- владеет документацией по строительству и оборудованию отеля;

- является заказчиком строительства;

- является стороной контракта с Mercure.

7. 2 этап (реализация проекта – строительство здания отеля):

*1 вариант*: докапитализация ООО «Отель» за счет средств бюджета Тверской области (через вклад в АО «ИИК») на строительство здания;

*2 вариант*: сторонний инвестор вкладывает средства в ООО «Отель», необходимые для строительства – получает сопоставимую долю в уставном капитале ООО «Отель» (*но не менее 25% - в совокупной собственности казны Тверской области и АО ИИК*).

При втором варианте – возможно субсидирование процентной ставки по привлеченным инвестором займам + привлечение институтов развития (ВЭБ.РФ к финансированию объекта).

8. Реализация проекта и запуск операционной деятельности + управление со стороны Mercure.

9. Выход казны Тверской области и АО ИИК из капитала ООО «Отель» - приватизация доли в уставном капитале (в том числе для консолидации всего актива сторонним инвестором).

**Вопросы на обсуждение:**

1. Механизм и условия передачи здания из частной собственности в ООО «Отель».

2. Возможность и готовность бюджета Тверской области к вложению средств во второй этап.

3. При невозможности участия бюджета Тверской области и принятии решения о варианте с сторонним инвестором – решение по возможному инвестору и предварительный договор с ним.

4. Участие структур «Завидово» в проекте, возможные роли:

4.1. Управление проектом;

4.2. Управление проектом + консолидация структурами частного здания и участков и вхождение в уставной капитал ООО «Отель» имуществом;

4.3. Управление проектом + сторонний инвестор.

1. На период докапитализации (6-8 мес) при необходимости нести затраты – оформление займа на ООО от структур, заинтересованных в реализации проекта по отелю (в т.ч. структуры проекта «Завидово») [↑](#footnote-ref-1)
2. Варианты реализации:

   - прямая покупка ООО «Отель» (докапитализация)

   - обмен на иные услуги

   - вхождение в капитал ООО «Отель» собственников здания [↑](#footnote-ref-2)