



PROJECT FINANCE
FUNDAMENTALS

ТӨСЛИЙН
САНХҮҮЖИЛТ

AYAZ R. SHAIKH Аяз Р. Шейх

MAIZORIG JANCHIVDORJ Жанчивдорж Майзориг

PROJECT FINANCE FUNDAMENTALS

ТӨСЛИЙН САНХҮҮЖИЛТ

AYAZ R. SHAIKH Аяз Р. Шейх

MAIZORIG JANCHIVDORJ Жанчивдорж Майзориг

All Rights Reserved.

© 2015 Ayaz R. Shaikh
Maizorig Janchivdorj

No part of the material protected by this copyright notice may be reproduced or utilized in any form or by any means, electronic or mechanical, including photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without written permission from the copyright owners.

DISCLAIMER:

This book is designed for informational purposes only and does not constitute legal or other professional advice. The publication and receipt of this book is not intended to create, and does not constitute, a lawyer-client or other professional relationship. Readers should not act upon the information contained herein without seeking professional advice. This book's English language content expresses solely the views of co-authors Ayaz R. Shaikh and Maizorig Janchivdorj and neither Sidley Austin LLP nor MDS & KhanLex LLP are responsible for such content. The Mongolian language content was translated primarily by Maizorig Janchivdorj and Sukhbaatar Sumya, LLB and neither MDS & KhanLex LLP, Sidley Austin LLP nor Ayaz Shaikh are responsible for such content.

Зохиогчийн эрх хуулиар хамгаалагдсан.

© 2015 Аяз Р. Шейх

Жанчивдоржийн Майзориг

Энэхүү номыг зохиогчийн бичгээр огсон зөвшөөрөлгүйгээр хувилж олишруулах, мэдээлэл хадгалах хэрэгсэлд байрлуулах зэргээр цахим, механик болон бусад аливаа арга хэрэгслээр бүүхэлд нь, эсхүл хэсэгчлэн дахин хэвлэх, ашиглахыг хориглоно.

САНАМЖ:

Энэхүү ном нь уншигчид мэдээлэл өгөх бүхий цорын ганц зөрилгөтөй бөгөөд уг номонд орсон мэдээлэл нь мэргэжлийн зовлогоо, хуульчийн мэргэжлийн үйл ажиллагааны хүрээнд үзүүлж байгаа зовлох үйлчилгээнд тооцогдохгүй. Энэхүү номыг нийтэлсэн, түгээсэн, түүнийг худалдан авсан нь зөхиөгч болон уншигчийн хооронд хуульч-үйлчлүүлэгчийн харилцаа үүсгэхгүй бөгөөд ийнхүү үүссэн гэж үзэх үндэслэл болохгүй. Уншигч шаардлагатай мэргэжлийн зовлогоо авалгүйгээр гагцхүү энэ номонд орсон мэдээлэлд үндэслэн шийдвэр гаргахгүй байхыг хүсье. Энэхүү номын Англи хэл дээрх хэсэг нь гагцхүү хамтран зөхиөгч нар болох Аяз Р. Шейх, Жанчивдоржийн Майзориг нарын үзэл бодлыг илэрхийлэх бөгөөд ямарваа нэг байдлаар Сидлей Аустин, түүнчлэн ЭмДиЭс энд ХаанЛекс хуулийн фирмүүдийн байр суурийг илэрхийлэхгүй болно. Номын Монгол хэл дээрх хэсгийг Жанчивдоржийн Майзориг болон Сумъяагийн Сүхбаатар нар голлон орчуулсан бөгөөд уг орчуулгын агуулгад Аяз Р. Шейх болон Сидлей Аустин, ЭмДиЭс энд ХаанЛекс хуулийн фирмүүд ямарваа нэг хариуцлага хүлээхгүй болно.

PROJECT FINANCE FUNDAMENTALS

Table of Contents

ABOUT THE AUTHORS	XIV
ABOUT SIDLEY AUSTIN LLP	XVI
ABOUT MDS & KHANLEX LLP.....	XVIII
ACKNOWLEDGMENTS.....	XX
PREFACE.....	XXII
1. INTRODUCTION.....	1
2. PROJECT FINANCE STRUCTURE AND KEY PARTICIPANTS.....	6
2.1 Project Parties.....	8
<i>Figure 1: Example of a Project Finance Contract Structure</i>	<i>12</i>
A. Project Owner	14
B. Sponsors	14
C. Host Government	16
D. EPC Contractor	18
E. O&M Contractor or Operator	18
F. Fuel/Feedstock Supplier.....	20
G. Long-Term Service and Spare Parts Provider	20
H. Insurer	20
I. Output Purchaser.....	22
J. Financing Parties.....	22
K. Swap Providers	22
3. PROJECT STRUCTURING.....	26
4. RISK ALLOCATION IN KEY PROJECT DOCUMENTS	32
<i>Figure 2: Key Project Contractual Relationships</i>	<i>36</i>
4.1 Commercial Risk.....	38
A. Construction Phase Risks	38
B. Operating Phase Risks	38

ТӨСЛИЙН САИХҮҮЖИЛТ

Гарчиг

ЗӨХИӨГЧДЫН ТУХАЙ	XV
СИДЛЕЙ АУСТИЙ ХУУЛИЙН ФИРМИЙН ТУХАЙ	XVII
ЭМ ДИ ЭС ЭИД ХААИЛЕКС ХУУЛИЙН ФИРМИЙН ТУХАЙ.....	XIX
ТАЛАРХАЛ.....	XXI
ӨМИӨТГӨЛ	XXIII
1. ОРШИЛ.....	1
2. ТӨСЛИЙН САИХҮҮЖИЛТИЙН БҮТЭЦ БА ГОЛ ОРОЛЦОГЧИД....	7
2.1 Төслийн талууд.....	9
<i>Зураг 1: Төслийн санхүүжилтийн гэрээний бүтцийн жишээ.....</i>	<i>13</i>
А. Төсөл эзэмшигч	15
Б. Төсөл саиаачлагч.....	15
В. Хүлээи авагч улсын засаг захиргаа.....	17
Г. ЕРС гэрээлэгч	19
Д. Ашиглалт болои засвар үйлчилгээий гэрээлэгч буюу оператор.....	19
Е. Шатахуун/түүхий эд иийлүүлэгч	21
Ё. Урт хугацаанд үйлчилгээ үзүүлэх болои сэлбэг иийлүүлэх гэрээлэгч.....	21
3. Даатгагч.....	21
Ж. Бүтээгдэхүүи худалдаи авагч	23
И. Саихүүжүүлэгч талууд.....	23
Й. Своп үйлчилгээ үзүүлэгч.....	23
3. ТӨСЛИЙН БҮТЦИЙГ ТОДОРХОЙЛОХ.....	27
4. ТӨСЛИЙН БАРИМТ БИЧГҮҮД БА ЭРСДЭЛ ХУВААРИЛАЛТ ..	33
<i>Зураг 2: Төслийн гол гэрээний харилцаа</i>	<i>37</i>
4.1 Арилжааиы эрсдэл.....	39
А. Барилга угсралтын үеийи эрсдэл.....	39

4.2 Political Risks.....	38
A. Principal Political Risks	38
B. Legal Infrastructure	40
C. Physical Infrastructure	42
D. Managing Political Risks	44
5. MAJOR PROJECT DOCUMENTS	46
5.1 Implementation or Concession Agreement	46
5.2 Site Acquisition Agreement.....	56
5.3 Engineering, Procurement, and Construction Contracts	58
A. Mechanisms for Allocation of Risks	60
B. Lump-Sum Turnkey Contract; Selection of Contractor.....	60
C. Scope of Work	62
D. Performance Guarantees	64
E. Liquidated Damages/Bonuses.....	66
F. Change Orders.....	68
G. Payment Terms.....	72
H. Defaults and Remedies.....	74
I. Dispute Resolution	76
J. Split EPC Contracts	76
K. Miscellaneous Considerations.....	76
5.4 Offtake Agreement	78
A. Types of Offtake Agreements.....	78
B. Key Provisions	82
C. Term of Offtake Agreement	84
D. Construction; Environmental Issues	84
E. Testing and Commissioning.....	86
F. Conditions Precedent	88
G. Outages.....	88
H. Pricing	88
I. Operating Obligations	92

Б.	Ашиглалтын явц дахь эрсдэл.....	39
4.2	Улс төрийн эрсдэл.....	39
А.	Улс төрийн гол эрсдлүүд.....	39
Б.	Эрх зүйн орчин.....	41
В.	Дэд бүтэц.....	43
Г.	Улс төрийн эрсдлийг зохицуулах.....	45
5.	ТӨСЛИЙН ҮИДСЭИ БАРИМТ БИЧГҮҮД.....	47
5.1	Төсөл хэрэгжүүлэх буюу Концессын гэрээ.....	47
5.2	Газар эзэмших (ашиглах) гэрээ.....	57
5.3	Инженерийн тооцоо, бараа худалдан авалт, барилга угсралтын ажлын гэрээ.....	59
А.	Эрсдэл хуваарилах механизм.....	61
Б.	Нийт үндэд үндэслэсэн түлхүүр гардуулах гэрээ; Гэрээлэгч сонгох ..	61
В.	Ажлын даалгавар.....	63
Г.	Гүйцэтгэлийн баталгаа.....	65
Д.	Урьдчилан тооцсон хохирол/урамшуулал.....	67
Е.	Оөрчлөлт оруулах хүсэлт.....	69
Ё.	Төлбөрийн нөхцөл.....	73
З.	Гэрээ зөрчих, зөрчигдсөн эрхнийг сэргээх.....	75
Ж.	Маргаан зохнцуулах.....	77
И.	ЕРС Гэрээг салгаж байгуулах нь.....	77
Й.	Анхаарах бусад асуудал.....	77
5.4	Оффтэйк гэрээ [Бүтээгдэхүүн худалдах гэрээ].....	79
А.	Оффтэйк гэрээний төрөл.....	81
Б.	Гэрээний гол заалтууд.....	83
В.	Оффтейк гэрээний хугацаа.....	85
Г.	Барилга угсралтын ажил; Байгаль орчны асуудлууд.....	85
Д.	Туршин шалгах, ашиглалтанд оруулах.....	87
Е.	Угтвар нөхцөл.....	89
Ё.	Түр зогсолт.....	89

J. Metering and Measurement	94
5.5 Fuel/Feedstock Supply Agreement.....	94
A. Nature of Fuel Supply Obligations	94
B. Commissioning and Testing of the Project	96
C. Term of Fuel Supply Agreement.....	96
D. Fuel Supply and Transportation Pricing.....	98
E. Failure to Deliver	100
F. Feedstock Supply to LNG Receiving Terminals.....	102
5.6 Operation and Maintenance Agreement	104
6. PROJECT FINANCING DOCUMENTATION	108
6.1 Commercial Bank Financing.....	108
6.2 Capital Markets Financing	112
6.3 Combination Commercial Bank and Capital Market Financing	116
6.4 Lease Financing.....	116
6.5 Local Financing.....	118
6.6 Multilateral and Bilateral Agencies; Export Credit Agencies	118
6.7 Subordinated Debt.....	118
6.8 Hedge Funds / Term B Loans.....	120
7. STANDARD TERMS IN FINANCING DOCUMENTS.....	122
7.1 Limited Recourse	122
7.2 Representations and Warranties	124
7.3 Covenants	126
8. SECURITY DOCUMENTS	132
8.1 Personal Property	132
8.2 Real Property.....	134
8.3 Pledge of Deposit Accounts	134
8.4 Collateral Assignment of Project Documents	136
9. COMMON CONCEPTS IN ALL PROJECT FINANCE DOCUMENTS.....	140

3.	Үнэ тохирох	91
Ж.	Ашиглалтын талаар хүлээх үүрэг	95
И.	Тоолуур ашиглах ба хэмжилт хийх	95
5.5	Шатахуун/түүхий эд нийлүүлэх гэрээ	95
А.	Шатахуун нийлүүлэх үүргийн мөн чанар	97
Б.	Төслийн туршилт болон хүлээлгэн өгөх	97
В.	Шатахуун нийлүүлэх гэрээний хугацаа	99
Г.	Шатахуун нийлүүлэх болон тээвэрлэх үнэ тохирох	99
Д.	Шатахуун хүргэлт тасалдах	101
Е.	Шингэрүүлсэн байгалийн хий хүлээн авах терминалд түүхий эд нийлүүлэх.....	103
5.6	Ашиглалт болон засвар үйлчилгээний гэрээ	105
6.	ТӨСЛИЙГ САИХҮҮЖИЛЭХ БАРИМТ БИЧИГ	109
6.1	Арилжааны банкны санхүүжилт.....	109
6.2	Хөрөнгийн зах зээлээс санхүүжилт босгох нь.....	113
6.3	Арилжааны банк болон хөрөнгийн зах зээл хосолсон санхүүжилт ..	117
6.4	Санхүүгийн түрээс	117
6.5	Дотоодын санхүүжилт	119
6.6	Олон талт болон хоёр талт агентлагууд; Экспортын зээлний агентлагууд.....	119
6.7	Тэргүүн ээлжэнд шаардах эрхгүй зээл (дэд зээл)	121
6.8	Хедж сангууд/В нөхцөлт зээл.....	121
7.	САИХҮҮЖИЛТИЙН БАРИМТ БИЧИГ ДЭХ СТАИДАРТ ИӨХЦЛҮҮД.....	123
7.1	Хязгаарлагдмал эх үүсвэр	123
7.2	Мэдэгдэл ба баталгаа	125
7.3	Тусгай үүрэг	127
8.	ҮҮРГИЙН ГҮЙЦЭТГЭЛ ХАИГАХТАЙ ХОЛБООТОЙ БАРИМТ БИЧГҮҮД.....	133
8.1	Хөдлөх хөрөнгө	133
8.2	Үл хөдлөх хөрөнгө	135

9.1 Force Majeure	140
9.2 Choice of Law	144
9.3 Dispute Resolution	148
9.4 Default and Remedies	152
10. ENVIRONMENTAL ISSUES.....	158
10.1 IFC Sustainability Policy and Performance Standard	160
A. Environmental and Social Review Summary	162
B. Environmental and Social Action Plans.....	162
C. Environmental and Social Categorization.....	162
D. Communication and Disclosure	164
10.2 World Bank Extractive Industries Review	164
10.3 OECD Guidelines for Multinational Enterprises	166
10.4 Equator Principles	168
11. INSURANCE	172
12. TAX PLANNING AND INTERNATIONAL PROJECT FINANCE	180
12.1 The Project Entity.....	182
12.2 Contract Structuring Issues	182
12.3 Effects of Ownership Structure	186
13. UNIQUE RISKS IN PROJECTS REQUIRING FOREIGN	
 INVESTMENT.....	190
13.1 Currency Risk.....	190
A. Currency Inconvertibility and Transfer Risk	190
B. Currency Devaluation Risk	194
13.2 Political Risk	196
A. Political Violence	196
<i>Table 1: Definition of Political Violence.....</i>	<i>198</i>
B. Expropriation Risk	198
C. Change in Law Risk	200
13.3 Host Government Agreements and the Limits of Contractual Risk	
Allocation	202

8.3	Дансан дахь мөнгөн хөрөнгийг барьцаалах.....	135
8.4	Төслийн баримт бичгүүдийн эрх үүргийг шилжүүлэх.....	137
9.	ТӨСӨЛ САИХҮҮЖҮҮЛЭХ БАРИМТ БИЧИГТ ИЙТЛЭГ ХЭРЭГЛЭДЭГ ОЙЛГОЛТУУД.....	141
9.1	Давагдашгүй хүчин зүйл.....	141
9.2	Хэрэглэх хууль сонгох.....	145
9.3	Маргаан шийдвэрлэх.....	149
9.4	Гэрээ зөрчих, зөрчигдсөн эрхнийг сэргээх.....	153
10	БАЙГАЛЬ ОРЧНЫ АСУУДЛУУД.....	159
10.1	ОУСК-ийн тогтвортой байдлыг хангах бодлого, гүйцэтгэлийн стандартууд.....	161
	А. Байгаль орчин болон нийгмийн хяналтын тойм.....	163
	Б. Нийгэм, байгаль орчны үйл ажиллагааны төлөвлөгөө.....	163
	В. Нийгэм, байгаль орчин ангилал.....	165
	Г. Мэдээллийн ил тод байдал.....	165
10.2	Дэлхийн банкны олборлох үйлдвэрний тойм.....	167
10.3	Үндэстэн дамнасан корпорацид зориулан OECD-ээс гаргасан чиглэл.....	167
10.4	Экваторын зарчмууд.....	169
11.	ДААТГАЛ.....	173
12.	ТАТВАРЫН ТӨЛӨВЛӨЛТ БА ОЛОИ УЛСЫН ТӨСЛИЙН САИХҮҮЖИЛТ.....	181
12.1	Төслийн этгээд.....	181
12.2	Гэрээний бүтцийн асуудал.....	183
12.3	Өмчлөлийн бүтцийн үр нөлөө.....	185
13.	ГАДААДЫН ХӨРӨИГӨ ОРУУЛАЛТ ШААРДАГДАХ ТӨСӨЛД УЧРАХ ОИЦЛОГ ЭРСДЛҮҮД.....	191
13.1	Валютын эрсдэл.....	191
	А. Хөрвөх чадваргүй валют ба шилжүүлгийн эрсдэл.....	191
	Б. Валют үнэгүйдэх эрсдэл.....	195
13.2	Улс төрийн эрсдэл.....	197

13.4 Case Study: Venezuelan Heavy Oil Projects.....	206
13.5 Political Risk Insurance.....	210
13.6 Limitations	212
<i>Figure 3: Political Risk Insurance Claim Process and Timeline</i>	<i>214</i>
14. EXPORT CREDIT AGENCIES; BILATERAL AND MULTILATERAL INSTITUTIONS.....	216
14.1 Reasons to Include ECAs and MLAs.....	216
A. Differences Between MLAs and ECAs	218
14.2 World Bank Group and OECD Guidelines for ECAs	218
A. World Bank Group	218
B. OECD Consensus Guidelines	220
<i>Table 2: OECD Terms and Conditions Applicable to Project Finance Transactions</i>	<i>222</i>
14.3 Case Study: West African and Caspian Cross-Border Pipeline Projects....	224
A. Chad-Cameroon Pipeline	224
B. Baku-Tblisi-Ceyhan (BTC) Pipeline	226
C. Delay	228
<i>Appendix: Listing of Multilateral and Bilateral Lending Agencies App.</i>	<i>230</i>

А. Улс төрийн тэмцэл хүчирхийлэл.....	197
<i>Хүснэгт 1: Улс төрийн хүчирхийллийн тодорхойлолт.....</i>	<i>199</i>
Б. Хөрөнгө хураах эрсдэл.....	199
В. Хууль тогтоомж өөрчлөгдөх эрсдэл.....	201
13.3 Хүлээн авагч улстай байгуулах гэрээнүүд болон гэрээгээр эрсдэл хуваарилахад тавигдах хязгаарлалт.....	203
13.4 Жншээ: Венесуэль улсын хүнд нефтийн төсөл.....	207
13.5 Улс төрийн эрсдлийн даатгал.....	209
13.6 Хязгаарлалт.....	211
<i>Зураг 3. Улс төрийн эрсдлийн даатгалын нөхөн төлбөр нэхэмжлэх процесс, хугацаа.....</i>	<i>215</i>
14. ЭКСПОРТЫН ЗЭЭЛНИЙ АГЕНТЛАГУУД; ОЛОН ТАЛТ БОЛОН ХОЁР ТАЛТ БАЙГУУЛЛАГУУД.....	217
14.1 Экспортын зээлний агентлагууд болон олон талт байгууллагууд.....	217
А. Олон талт зээлний байгууллага болон Экспортын зээлний агентлагийн ялгаа.....	217
14.2 Дэлхийн банкны групп ба экспортын зээлний агентлагуудад зориулсан OECD байгууллагын зөвлөмж.....	219
А. Дэлхийн банкны групп.....	217
Б. OECD байгууллагаас Зөвшилцөж баталсан чиглэл.....	219
<i>Хүснэгт 2: Төсөл санхүүжүүлэх хэлцэлд хамаарах OECD байгууллагын нөхцөл болзол.....</i>	<i>223</i>
14.3 Жншээ: Баруун Африк болон Каспийн хил дамнасан дамжуулах хоолойн төслүүд.....	225
А. Чад-Камеруны дамжуулах хоолой.....	225
Б. Баку-Тбилиси-Джейхан (BTC) дамжуулах хоолой.....	227
В. Хугацаа алдах.....	229
<i>Хавсралт: Олон талт болон хоёр талт зээлийн байгууллагын жагсаалт ..</i>	<i>231</i>

ABOUT THE AUTHORS

Ayaz R. Shaikh is a Partner with the law firm Sidley Austin LLP. He is an internationally recognized project finance lawyer with a broad practice representing sponsors, banks, investors, government ministries, multilateral agencies and other participants in the development, construction, financing, acquisition or restructuring of energy, infrastructure, mining, telecom and other projects. Mr. Shaikh has 23 years of experience in over 30 countries in North and South America, Asia, the Middle East, Europe and Africa. He has worked on landmark projects, including the first IPPs in Asia and advising the World Bank in the first project to implement the Kyoto Protocol, creating the model agreement or acquiring emissions credits. He is highly ranked in publications of leading project finance lawyers, has published extensively, and teaches a seminar on Project Finance. Mr. Shaikh authored the chapter on Project Finance in Practising Law Institute's authoritative treatise on *International Corporate Practice*.

Mr. Shaikh co-heads Sidley's Mongolia practice. He has advised ministries, state owned enterprises and private companies in Mongolia, as well as international companies investing in Mongolia on a wide range of matters, including major projects.

Mr. Shaikh holds a B.A., cum laude, from Yale University and a J.D., magna cum laude, from the Georgetown Law Center where he served as Notes Editor of the Georgetown Law Journal, and was awarded a John M. Olin Law & Economics Fellowship. Prior to law school, Mr. Shaikh worked on Wall Street in the Fixed Income Division of Goldman Sachs, and the Derivative Products Group of Bankers Trust.

Maizorig Janchivdorj is the Managing Partner of the law firm MDS & KhanLex LLP and heads the firm's Project Finance and PPP practice. He has over 14 years of experience working in both the public and private sectors in Mongolia.

Mr. Janchivdorj has advised Mongolian and international clients, including ministries, state owned enterprises (SOEs) and private companies in structuring and developing projects, negotiating project documents, and formulating shareholder, joint venture and other corporate arrangements. He served as co-leader (with Mr. Shaikh) of the legal advisory team for the largest infrastructure project in Mongolia.

Mr. Janchivdorj spent the early part of his career with the Ministry of Justice and Home Affairs in several roles, including Senior Specialist and Deputy Head of the Legal Policy Department. While serving in the public sector, he was engaged in formulating and drafting several major laws of Mongolia, including the Law on Concession and State Policy on PPPs.

ЗОХИОГЧДЫН ТУХАЙ

Аяз Р. Шейх нь олон улсын Сидлей Аустин хуулийн фирмийн Партнер бөгөөд тэрээр олон улсад танигдсан төслийн санхүүжилтийн хуульч юм. Тэрээр эрчим хүч, дэд бүтэц, уул уурхай, харилцаа холбооны болон бусад салбарт хэрэгжүүлсэн төслийг боловсруулах, түүний барилга угсралт, санхүүжилт, өөрчлөн байгуулалтын асуудлаар Төсөл санаачлагч, банк, хөрөнгө оруулагч, төрийн эрх бүхий байгууллага, болон олон талт байгууллагын эрх ашгийг төлөөлөн ажиллаж байсан туршлагатай. Аяз нь сүүлийн 23 жилийн хугацаанд хойд болон өмнөд америк, ази, ойрхи дорнод, европ, африкийн нийт 30 гаруй улсад ажиллажээ. Тэрээр томоохон төслүүд, тухайлбал, азийн анхны бие даасан эрчим хүчний төсөл, мөн Киотогийн протоколыг хэрэгжүүлэх анхны төсөлд Дэлхийн банкны хуульчаар ажиллаж, уг төслийн хүрээнд хүлэмжийн хийн санхүүжилт авах гэрээний төслийг боловсруулж байсан зэрэг туршлагатай. Түүнийг төслийн санхүүжилтийн хуульч нарт зориулсан хэвлэл өндрөөр үнэлж байсны зэрэгцээ төслийн санхүүжилтийн асуудлаар сургалт, семинар зохион байгуулж, ннлээд олон нийтлэл бичиж хэвлүүлж байсан. Аяз нь Хуулийн практикийн институтээс нийтэлдэг Олон улсын бизнесийн практик номын Төслийн санхүүжилтийн бүлгийг бичсэн болно.

Аяз нь Сидлейн Монгол дахь үйл ажиллагааг хамтран ахалж ажилладаг бнлээ. Тэрээр Монгол Улсын төрийн байгууллага, төрийн болон хувийн өмчийн компаниудад, гадаадын хөрөнгө оруулагчдад олон асуудлаар эрх зүйн зөвлөх үйлчилгээ үзүүлж байсан бөгөөд үүнд Монгол Улсад хэрэгжиж байгаа зарим томоохон төслүүд хамаарч байгаа болно.

Хуульч Аяз нь Ейлийн Их Сургуулийг *sum laude* зэрэгтэйгээр, Жеоржтауны Хуулийн сургуулийг *magna cum laude* зэрэгтэйгээр тус тус төгссөн бөгөөд Жеоржтауны Хуулийн Сэтгүүлний редактораар ажиллахын зэрэгцээ Жонн М Олины нэрэмжит Эрх зүй, эдний засгийн тэтгэлгийг авч байжээ. Хуулийн сургуульд орохоосоо өмнө валлстритэд, тодруулбал, Голдман Саксын Тогтмол орлогын хэсэгт, мөн Банкерс Трастын Үүсмэл бүтээгдэхүүний группэд тус тус ажиллаж байсан.

Жангшвдоржийн Майзориг нь ЭмДиЭс энд ХаанЛекс хуулийн фирмийн Удирдах Партнераар ажилладаг бөгөөд фирмийн Төслийн санхүүжилтийн хэсгийг ахалдаг. Тэрээр төрийн болон хувийн хэвшлийн салбарт нийт 14 жил ажилласан туршлагатай.

Ж.Майзориг нь Төрийн өмчит хуулийн этгээд, хувийн хөрөнгө оруулагч нарын санаачлан хэрэгжүүлж байгаа төслийн боловсруулах, төслийн бүтцийг тодорхойлох, төслийн баримт бичгийг боловсруулах асуудлаар Монголын болон олон улсын үйлчлүүлэгч нарт зөвлөгөө өгч байсан туршлагатай бөгөөд Монгол Улсад хэрэгжүүлж байгаа хамгийн том дэд бүтцийн төслийн Хуулийн багийн дэд ахлагчаар ажиллаж байсан.

Тэрээр Хууль зүй, дотоод хэргийн яаманд ажиллаж байсан бөгөөд ажиллах хугацаандаа Мэргэжилтэн, Ахлах мэргэжилтэн, Хууль зүйн бодлогын газрын орлогч дарга зэрэг албан тушаал эрхэлж байсан. Энэ хугацаандаа эдний засгийн зарим суурь хууль тогтоомжийн төслийг гардан боловсруулсны дотор Концессын тухай хууль, Төр хувийн хэвшлийн түншлэлийн талаар төрөөс баримтлах бодлогын баримт бичгийг боловсруулж байсан зэргийг дурдаж болно.

ABOUT SIDLEY AUSTIN LLP

Established in 1866, Sidley Austin is a premier global law firm with over 1900 lawyers situated across 18 offices in major business centers in Asia, Australia, Europe and the U.S. Sidley has earned a reputation for the highest quality legal services on matters spanning virtually every area of law. The firm’s lawyers come from diverse backgrounds but share a commitment to collaboration and superior service. One of the few international law firms with a continuous presence in Asia for 35 years, Sidley consistently ranks as a leading law firm in the region. For the fifth consecutive year, Sidley has received the most first tier rankings in the U.S. News – Best Lawyers® “Best Law Firms” survey.

Sidley’s Project Finance Practice

Widely recognized for its Projects practice, Sidley can guide a project from conception through corporate structuring, development, financing, construction and operations. Sidley lawyers have advised on projects of all types in over 75 countries spanning five continents, working with governments, sponsors, investors and lenders, including multilateral agencies and ECAs. With a keen understanding of project stakeholders, the firm can craft solutions to balance competing commercial interests and mitigate political risk. Sidley’s projects practice includes industry specialists, and all legal disciplines required for a project, including corporate, capital markets, tax, regulatory, real estate, environmental and bankruptcy law, and disputes.

Sidley’s Mongolia Practice

Sidley’s experience in Mongolia is unique among international law firms, having acted across a wide range of sectors including mining, energy, infrastructure and real estate. Sidley’s Mongolia practice extends beyond projects to include banking, capital markets, corporate, private equity, arbitration and litigation matters. The firm offers services in all areas relevant to Mongolia’s development, informed by familiarity with Mongolian laws and regulations, and years of insight into the country’s business and political climate. Sidley lawyers have closed several transactions in Mongolia, advised on major projects including the largest infrastructure project in the country, won a notable victory for a Mongolian company in a high-profile litigation in London, and worked with the Ministry of Justice on drafting a new state-of-the-art arbitration law. Led by Ayaz Shaikh, Sidley’s Mongolia practice is a global initiative, co-led in each respective office by the following Sidley partners:

Tom Deegan <i>Hong Kong</i>	Prabhat K. Mehta <i>Singapore</i>	David P. Roney <i>Geneva</i>
Ayaz R. Shaikh <i>Washington, D.C.</i>	Matthew Shankland <i>London</i>	Tao Lan <i>Beijing</i>

The publication of this book, co-authored by Sidley partner Ayaz Shaikh, reflects the firm’s commitment to Mongolia.

СИДЛЕЙ АУСТИИ ХУУЛИЙИ ФИРМИЙИ ТУХАЙ

Сидлей Аустин нь 1866 онд үүсгэж байгуулагдсан бөгөөд эрх зүйн бүхий л асуудлаар хамгийн чанартай үйлчилгээ үзүүлдэгээрээ нэрд гарсан нэр хүнд бүхий олои улсын хуулийн фирм юм. Өнөөдрийн байдлаар тус фирм нь төв ази, Австрали, Европ, АНУ-ын бизнесийн томоохон төвүүд дэх 18 салбартаа иийт 1900 гаруй хуульчтайгаар үйл ажиллагаагаа явуулж байна. Тус фирмийн хуульч нар өөр өөр салбарын мэдлэг туршлагатай ч хамгийн шилдэг үйлчилгээг үзүүлэхээр нэгэн зорилгод нэгдэн ажилладаг билээ. Азид сүүлийн 35 жилийн туршид үйл ажиллагаа явуулж буй цөөн хуулийн фирмийн нэг болохын хувьд мэргэжлийн байгууллагууд тус фирмийг бүс нутгийн шилдэг хуулийн фирмд тооцсоор ирсэн. Мөн ЮүЭсНьюсээс эрхлэн гаргадаг Шилдэг хуульч иийтлэлийн “Шилдэг хуулийн фирм” судалгаагаар Сидлей нь сүүлийн 5 жил дарааллан Иэгдүгээр зэрэглэлийн хуулийн фирмээр шалгараад байна.

Сидлейн төслийн санхүүжилтийн баг

Сидлейн төслийн баг нь олон улсад танигдсаны хувьд төслийн анхны төсөөллийг гаргахаас эхлээд төслийн бүтцийг тодорхойлох, хөгжүүлэх, санхүүжүүлэх, барилга угсралт, төслийн үйл ажиллагааг эрхлэх зэрэг бүхий л шатанд шаардлагатай дэмжлэг, зөвлөгөө өгч ажиллах чадвартай. Сидлейн хуульч нар 5 тивийн 75 улсад төсөл хэрэгжүүлэх асуудлаар төрийн байгууллага, Төсөл санаачлагч, хөрөнгө оруулагч, экспортын зээлийн агентлаг зэрэг зээлдүүлэгч нарт холбогдох эрх зүйн зөвлөгөө өгч байсан туршлагатай. Иймд Сидлейн хуульч нар төсөлд оролцогч нарыг сайн ойлгодгийн хувьд өөр хоорондоо зөрчил бүхий бизнесийн ашиг сонирхлыг тэнцвэржүүлэх болон улс төрийн эрсдлээс сэргийлэх хамгийн тохиромжтой хувилбарыг боловсруулах чадвартай. Сидлейн төслийн баг нь байгууллага, хөрөнгийн зах зээл, татвар, зохицуулалтын шаардлага, үл хөдлөх эд хөрөнгө, байгаль орчин, дампуурал, маргаан шийдвэрлэх зэрэг эрх зүйн салбар асуудал тус бүрээр өндөр мэргэшсэн чадварлаг хуульч болон салбарын мэргэжилтнүүдээс бүрддэг.

Сидлейн Монгол Улс дахь үйл ажиллагаа

Сидлей нь Монгол Улсад уул уурхай, эрчим хүч, дэд бүтэц, үл хөдлөх эд хөрөнгийн зэрэг өргөн цар хүрээг хамарсан асуудлаар зөвлөх үйлчилгээ үзүүлж байсан. Сидлей нь тус улсад төслийн санхүүжилтээс гадна банк, хөрөнгийн зах зээл, хувийн хөрөнгө оруулалт, арбитр болон маргаан шийдвэрлэх зэрэг олон асуудлаар ажилладаг. Тус фирм нь Монгол Улсын хууль тогтоомжийн талаар зохих ойлголттой байдгийн зэрэгцээ тус улсын бизнесийн болон улс төрийн орчныг сайтар ойлгодог нь давуу тал болж өгдөг. Сидлей нь дэд бүтцийн хамгийн том төсөлд зөвлөх үйлчилгээ үзүүлж, Лондонд болсон шүүхийн маргаанд Монгол Улсын томоохон хуулийн этгээдийг амжилттай хамгаалсны зэрэгцээ Хууль зүйн яаманд Арбитрын тухай хуулийн төслийг боловсруулахад зөвлөх үйлчилгээ үзүүлж байсан зэргийг тэмдэглэх нь зүйтэй. Тус фирмийн Монгол Улс дахь үйл ажиллагааг Аяз Р. Шейх ахалдаг бөгөөд дэлхийн өнцөг булан бүрээс нэр бүхий хуульч нар ажилладаг. Энэхүү бүтээлийг Сидлейн партнер Аяз хамтран зохиосон нь тус фирмийн Монгол Улсад хандуулж байгаа анхаарал, ач холбогдлын илэрхийлэл гэж үзэж болио.

ABOUT MDS & KHANLEX LLP

MDS & KhanLex is the largest law partnership in Mongolia, formed through the merger of MDS and Associates LLP and KhanLex Advocates LLP. The firm's core values are summed up in the following principles:

- Best people, best service
- Better understanding, better care
- Right start, bright future

MDS & KhanLex brings highly-experienced partners supported by motivated associate lawyers. The firm's lawyers take pride in understanding their clients' business needs and finding practical solutions to meet such needs. Firm lawyers practice across many industries, advising both Mongolian businesses and foreign investors, and blending international best practices with well-grounded local expertise.

The firm's clients include Mongolian state owned enterprises, government agencies, private domestic companies, private and public international companies, and multilateral organizations. In the recent past, the firm has advised, among other clients, the Asian Development Bank (ADB), European Bank for Reconstruction and Development (EBRD), Overseas Private Investment Corporation (OPIC), the Financial Regulatory Commission of Mongolia, and the largest railway company in Mongolia.

As the largest law practice in Mongolia, MDS & KhanLex acknowledges its social responsibility by working to procure positive changes for the benefit of society.

MDS & KhanLex's Project Finance Practice

MDS & KhanLex is one of few Mongolian law firms with a dedicated Project Finance practice. It is the only Mongolian law firm recommended by the prominent publication *AsiaLawProfiles* for Project Finance in 2015.

The firm's Project Finance practice is co-led by Mr. Maizorig Janchivdorj, the Managing Partner of the firm, and Mr. Enkhbat Batsukh, another firm Partner. With recent experience acting for SOEs, Project sponsors, and project company SPVs, MDS & KhanLex brings a strong understanding of the issues facing both private and public sector participants in projects and a comprehensive view of commercially and legally viable approaches for particular projects.

ЭМ ДИ ЭС ЭИД ХААИЛЕКС ХУУЛИЙН ФИРМИЙН ТУХАЙ

“ЭмДнЭс энд ХаанЛекс” нь “ЭмДнЭс энд Ассошэйтс” ЗБН болон “Хаанлекс Адвокэйтс” ЗБН-ийг нэгдлийн үр дүнд байгуулагдсан хуулийн фирм бөгөөд Монгол Улс дахь хамгийн олон гишүүнтэй хуулийн нөхөрлөл билээ. Тус хуулийн фирмийн үнэт зүйлийг дурдвал:

- Шилдэг хуульч, шилдэг үр дүн
- Илүү ойлгож илүү анхааръя
- Зөв эхлэл гэрэлт ирээдүй

Тус фирм нь хүний нөөцний хувьд арвин туршлагатай партнерууд болон өсөж хөгжих хүсэл эрмэлзлэлээр дүүрэн залуу хуульчид, захиргааны ажилтнуудаас бүрддэг. Үйлчлүүлэгчийнхээ бизнесийн хэрэгцээ, шаардлагыг ойлгож, түүнд нь нийцэх бодит шийдлийг олж чаддагаараа тус нөхөрлөлийн партнер, хуульчид бахархдаг.

Тус хуулийн фирм нь Монгол Улсын төрийн өмчит хуулийн этгээд, төрийн байгууллага, дотоодын компаниуд, олон улсын хувийн болон хувьцаат компаниуд болон олон улсын хөгжлийн байгууллагад шаардлагатай эрх зүйн зөвлөх үйлчилгээ үзүүлдэг.

Монгол Улс дахь хамгийн том хууль зүйн үйлчилгээ үзүүлэгч фирмийн хувиар Эм Ди Эс энд Хаанлекс ХХН нь өөрийн нийгмийн хариуцлагыг гүнээ ухамсарлаж, нийгмийн сайн сайханд чиглэсэн эерэг өөрчлөлт гаргахад хувь нэмрээ оруулахыг зорьдог.

ЭмДиЭс энд ХаанЛексийн төслийн санхүүжилтийн баг

ЭмДиЭс энд ХаанЛекс нь бие даасан төслийн санхүүжилтийн баг бүхий дотоодын цөөн хуулийн фирмийн нэг юм. Дэлхийн нэр хүнд бүхий АзиаЛоуПрофайл сэтгүүлээс 2015 онд Төслийн санхүүжилтийн асуудлаар ажиллах туршлагаараа өндрөөр үнэлэгдсэн цорын ганц Монгол Улсын хуулийн фирм нь ЭмДиЭс энд ХаанЛекс хуулийн фирм билээ.

Фирмийн төслийн санхүүжилтийн багийг тус фирмийн Удирдах Партнер Ж.Майзориг ахалдаг бөгөөд мөн фирмийн Партнер Б.Энхбат нягт хамтран ажилладаг болно. Өнгөрсөн хугацаанд төрийн өмчит хуулийн этгээд, төсөл санаачлагч болон төслийн компанид үзүүлж байсан туршлагадаа үндэслэн ЭмДнЭс энд ХаанЛекс хуулийн фирм нь төсөлд оролцогч төрийн болон хувийн хэвшлийн хуулийн этгээдэд тулгардаг асуудлын талаар бодитой ойлголттой болсны зэрэгцээ тодорхой төслийг хэрэгжүүлэхэд арилжааны болон хууль зүйн асуудлыг хэрхэн шийдвэрлэх талаар өөрийн гэсэн иж бүрэн шийдлийг санал болгодог.

ACKNOWLEDGMENTS

The authors would like to thank their colleagues and others in the legal and project finance community who have facilitated the preparation of this book.

Some of the material for this book was derived from a paper originally co-authored by Ayaz Shaikh in 2007 and published by Practising Law Institute (PLI) as Chapter 16 of *International Corporate Practice, A Practitioner's Guide to Global Success*, Carole Basri, editor, available on order from PLI at www.pli.edu or by calling +1-800-260-4754. The material derived from that PLI chapter is reproduced here with permission, with all rights reserved.

The following former colleagues of Ayaz Shaikh at the Pillsbury law firm assisted with the preparation of the original paper published by PLI: Jane Wallison Stein, Philip Tendler and Todd Culwell. Chapter 16 was substantially revised by Ayaz Shaikh subsequent to its initial publication in 2007, with the latest revisions made in 2014 with the helpful assistance of Tim Chandler of Sidley Austin LLP, and published by PLI in its 2014 volume of *International Corporate Practice*.

Considerable further revisions were required to re-orient that original paper into a larger work aimed at the Mongolian market. The authors would like to thank several colleagues at their respective law firms for their contributions to the Mongolia practice or the completion of this book.

At Sidley Austin LLP: Prabhat Mehta, Tom Deegan, David Roney, Matthew Shankland, Lan Tao, Tim Chandler, Cameron Sadeghi, Duan Pryor and Jennifer Gordon.

At MDS & KhanLex LLP: Batbuyan Sodnomjamts, Zolzaya Mundor, Odzay Buyantogtokh, Khulan Nasanjav and Adiya Sunduijav.

We also would like to thank Mr. Sukhbaatar Sumya for his valuable contributions in the translation from English to Mongolian.

None of these current or former colleagues are responsible for the content of this book: any errors or omissions are attributable only to the co-authors.

ТАЛАРХАЛ

Энэ номыг бүтээхэд туслалцаа үзүүлсэн өөрсдийн хамтран ажиллагсад болон хуулийн болон төслийн санхүүжилтийн салбар дахь бусад хүмүүст талархсанаа илэрхийлье.

Энэхүү номонд орсон зарим материалуудыг 2007 онд Аяз Р. Шейхын хамтран бичиж, Хуулийн Практик Инститүти (PLI)-ээс гаргаж, Кароле Басригийн эрхлэн гаргасан Мэргэжилтнүүдийн олон улсын амжилтын хөтөч, Олон улсын Бизнесийн Практик бүтээлийн 16-р бүлгээс авсан бөгөөд энэхүү бүтээлийг PLI-с www.pli.edu хаягаар болон +1-800-260-4754 дугаараар захиалах боломжтой. PLI-с авсан эдгээр материалуудыг зохих зөвшөөрлийг авсны үндсэн дээр нийтэлсэн бөгөөд бүх эрх хуулиар хамгаалагдсан болно.

Аяз Р. Шейхын Пиллсбүри хуулийн фирм дэх хуучин хамтран ажиллагсад болох Jane Wallison Stein, Philip Tandler, Todd Culwell нар PLI-с гаргасан эхний судалгааг бичихэд оролцсон болно. 2007 оноос хойш уг бүтээлийн нхэнх хэсгийг нь засан сайжруулсан бөгөөд хамгийн сүүлд 2014 онд Сидлэй Аустнн ХХН-ийн Тнм Чандлерийн туслалцаатайгаар Олон улсын Бизнесийн Практикын 2014 оны дугаарт шинэчлэн хэвлүүлсэн.

Цаашнлбал, дээрх бүтээлийг Монголын зах зээлд нийцүүлэхийн тулд ннлээд их өөрчлөлт хнйх шаардлагатай болсныг тэмдэглэхийг хүсч байна. Номын зохиогчид Монголын ирактнкт ажилладаг болон энэхүү номыг дуусгахад туслалцаа үзүүлсэн хуулийн фирмүүдийн хамран ажиллагсаддаа талархсанаа нлэрхнйлж байна.

Сидлэй Аустнн ХХН-д: Прабат Мехта, Том Дийген, Дейвид Роней, Маттнв Шанкланд, Лан Тау, Тнм Чандлер, Камерон Садеги, Жэннфэр Гордон, Дуан Приор.

ЭмДнЭс энд ХаанЛекс ХХН-д: Содномжамцын Батбуян, Мөндөрийн Золзаяа, Буянтогтохын Одзаяа, Батсуурийн Отгонбат, Насанжавын Хулан, Сундуйжавын Адъяа.

Мөн бид доктор Сумьяагийн Сүхбаатарт энэхүү номыг орчуулахад гүн туслалцаа үзүүлсэнд нь талархаснаа илэрхнйлж байна.

Дээр дурдсан өмнөх болон одоогийн хамтран ажиллагсад нь энэхүү номын агуулгыг хариуцахгүй бөгөөд энэхүү номны аливаа алдаа, орхигдуулсан зүйл нь зөвхөн номын хамтран зохиогчдод хамаарна.

PREFACE

Projects and project financing will be critical to Mongolia's development over the course of the next two decades. With resource wealth estimated to exceed US\$1 trillion in value, Mongolia holds the promise of vast potential for exploration and growth. Beyond the renowned Oyu Tolgoi and Tavan Tolgoi deposits, respectively constituting among the largest undeveloped copper and coking coal reserves in the world, Mongolia lays claim to some 6,000 known deposits of over 75 different minerals, the great majority of which remain undeveloped. Harvesting these resources will require substantial investment in mining, energy, infrastructure, and downstream industrial projects, as well as other ancillary facilities typically associated with the development of mineral resources. The capital required to implement even a modest number of the proposed projects substantially exceeds Mongolia's current GDP. Project financing presents the most viable approach to bring these projects to fruition and thereby establish the building blocks for the broader development of the country.

As it has for other frontier or early stage markets, project finance will likely constitute the basis for the first wave of significant foreign investment into Mongolia. In addition to the capacity to draw the considerable capital required for large scale projects, a number of factors favor the use of project finance. Project financing necessitates a balanced allocation of risk among multiple participants, critical in circumstances where the key domestic participants otherwise have limited capacity to absorb risk. Public private partnerships are a staple facet of project finance, important in a country where state participation in the economy, including through ownership of vital assets, remains prevalent. Interdependency among projects – for example, among the mining, rail, road, power and industrial projects associated with a single development – and the attendant “project on project” risks are likewise well-addressed in a proper project financing structure. The leverage enabled by project finance is essential for both domestic and foreign equity investors in light of the perceived political and economic risks associated with investments into Mongolia. Finally, the legal and financial rigor required to achieve financial close of any project will provide comfort to both investors and lenders alike.

Despite its importance to the country's future, project finance is not widely understood in Mongolia. This publication serves as a means to address this need. As far as the authors are aware, this book represents the first project finance treatise to be published in both English and Mongolian for the Mongolian market. Its aim is to cover, in one condensed volume, the broad fundamentals of project finance. In its sweep, the book provides an introduction

ӨМНӨТГӨЛ

Аливаа томоохон төсөл, төслийн санхүүжилтийн асуудал Монгол Улсын ирэх 20 жилийн хэтийн хөгжил дэвшилд онцгой байр суурь эзлэх нь гарцаагүй юм. Байгалийн нөөц баялгын хэмжээ нь 1 их наяд ам.доллараас дээш хэмжээгээр үнэлэгдэх Монгол Улсын хувьд байгалийн баялагтаа түшиглэсэн төсөл хөтөлбөр хэрэгжүүлэх ихээхэн ирээдүй харагдаж байна. Монгол Улсад дэлхий дээр бүрэн ашиглаж эхлээгүй байгаа коксжих нүүрсний болон зэсийн томоохон ордууд болох Оюу толгой, Тавантолгойн ордоос гадна 75 төрлийн ашигт малтмал бүхий нийт 6,000 орчим ашиглах боломжтой орд бий гэсэн тооцоо судалгаа бий. Гэсэн хэдий ч эдгээр нөөц баялгыг олборлож, эдийн засгийн эргэлтэд оруулахад уул уурхай, эрчим хүч, дэд бүтэц, дагалдах аж үйлдвэрийн төслүүд болон уул уурхайн боловсруулах үйлдвэрийг барьж байгуулах бүтээн байгуулалтын ажилд ихээхэн хэмжээний хөрөнгө оруулалт шаардлагатай нь дамжиггүй. Цаашилбал, одоогийн түвшинд санал болгоод байгаа төслүүдийн багахан хэсэгт шаардагдах хөрөнгө оруулалтын нийт хэмжээ Монгол Улсын өнөөгийн Дотоодын нийт бүтээгдэхүүний хэмжээнээс давсан болохыг дашрамд дурдах нь зүйтэй. Тэгвэл төслийн санхүүжилт эдгээр шаардлагатай хөрөнгө оруулалтыг татан төвлөрүүлэх хамгийн тохиромжтой хувилбар бөгөөд энэ ч утгаараа төслийн санхүүжилт улс орны зүй зохистой хөгжлийн тулгуур нь болж өгдөгөөрөө онцлогтой.

Дэлхийн хөгжиж буй бусад улсын жишигтэй адилаар төслийн санхүүжилт нь шаардлагатай хөрөнгө оруулалтын эхний томоохон урсгалыг Монгол Улсад оруулж ирэх үндэс суурь болох нь тодорхой. Төслийн санхүүжилт нь томоохон төсөлд шаардлагатай санхүүжилтийг татаад зогсохгүй өөр бусад давуу талыг бий болгодог тул төсөлд оролцогч талууд энэхүү арга хэрэгслийг талархан хүлээн авдаг. Тухайлбал, төслийн санхүүжилт төсөлд оролцогч олон этгээдэд төслийн нийт эрсдлийг оновчтой хуваарилах ач холбогдолтой байдаг төдийгүй төслийн эрсдлийг бүрэн хүлээх боломжгүй дотоодын хөрөнгө оруулагчдад чухал ач холбогдолтой байдаг. Байгалийн баялгын өмчлөлийг төлөөлөн хэрэгжүүлэх зэргээр бизнес дэх төрийн оролцоо өндөр байдаг улс орнуудын хувьд төслийн санхүүжилтийн зүй зохистой бүтцийн үндэс суурь болсон төр хувийн хэвшлийн түншлэл онцгой байр суурь эзэлдэг. Уул уурхай, дэд бүтэц, эрчим хүч, аж үйлдвэрийн төслүүд нь өөр хоорондоо харилцан хамааралтай байдгаас “төсөлд үндэслэн төсөл”-ийн эрсдлийг дагуулдаг бөгөөд энэ эрсдлээс сэргийлэх үндсэн арга нь төслийн зүй зохистой бүтцийг бүрдүүлэх ажил байдаг. Төслийн санхүүжилтээр бий болгодог хөшүүрэг нь дээрхийн нэгэн адил гадаад дотоодын хөрөнгө оруулагч нарт Монгол Улсад хийх хөрөнгө оруулалтын улс төр, эдийн засгийн эрсдлээс сэргийлэх үндэс суурь нь болдогийг ч дурдах нь зүйтэй.

Хэдийгээр төслийн санхүүжилт Монгол Улсын хөгжилд бодитой хувь нэмэр оруулах ач холбогдолтой ч энэ талаарх бодит ойлголт, судалгаа, мэдээлэл Монгол Улсад хангалтгүй

to the structures, key participants, risk allocation techniques, major contracts, financing alternatives, environmental and tax considerations, political and currency risk factors (and ways to mitigate the same), relevant multilateral institutions, and various other features customary to project financing. Because project finance is ultimately predicated upon contracts, the book places particular emphasis on the key project contracts, as well as the financing and security documentation required to achieve a successful financial closing. The key terms and risks associated with the each of the major project and financing documents are addressed in these pages, along with certain concepts and provisions common to all. The book concludes with a listing of major multilateral and bilateral agencies involved in project financing.

Although co-authored by lawyers with a focus on the contractual structures required to sustain a project financing, this book should serve as a useful guide to all professionals involved in any type of mining, energy, infrastructure or other project. It may be used as an introduction to the subject for those wholly unfamiliar with project finance, a training guide for new participants, a reference manual for more seasoned players and a structuring, drafting and negotiating aide for those involved in a transaction. The book is written in plain business prose, and does not require any legal training or experience. It should be of interest to participants on any side of a project financing: government authorities, project sponsors, investors, lenders, contractors, suppliers or other project participants. It is intended for use by lawyers, bankers, business or industry professionals and public officials involved in projects.

Ayaz R. Shaikh
Partner
Sidley Austin LLP

Maizorig Janchivdorj
Partner
MDS & KhanLex LLP

3 June 2015

байгаа юм. Иймээс бид энэхүү бүтээлээр дээрх хэрэгцээ шаардлагыг хангаж, гарын авлага эмхэтгэн гаргахаар зорилоо. Зохиогч нарын тодорхойлж байгаагаар энэхүү ном нь Төслийн санхүүжилтийн талаарх Монголын зах зээлд зориулсан хамгийн анхны англи монгол хэл дээрх бүтээл гэдгийг онцлон тэмдэглэх нь зүйтэй болов уу. Энэхүү нэг сэдэвт бүтээлээр төслийн санхүүжилтийн үндсэн асуудлыг цэгцтэй тоймлон авч үзэхийг зорьсон болно. Энэ номноос уншигч Та төслийн бүтэц, үндсэн оролцогчид, эрсдлийг хуваарилах арга хэрэгсэл, үндсэн гэрээ, хэлцэл, санхүүжилтийн хувилбарууд, байгаль орчин болон татварын асуудал, улс төрийн болон валютын эрсдэл, түүнээс сэргийлэх арга зам, зээлийн болон олон талт байгууллагын талаар, түүнчлэн төслийн санхүүжилтийн хүрээнд хөндөгдөх бусад асуудлын талаар тодорхой ойлголт авах болно. Төслийн санхүүжилт нь талуудын хооронд байгуулсан гэрээний үр дагаварыг урьдчилан таамаглах ажиллагаанд үндэслэсэн байдаг тул энэхүү бүтээлд төслийн санхүүжилтийн үндсэн гэрээ, хэлцэл, түүнчлэн санхүүжилтийг амжилттай босгоход чиглэсэн санхүүгийн болон үүргийн гүйцэтгэлийг хангах арга хэрэгслийн талаарх баримт бичгийн асуудлыг голлон тусгалаа. Түүнчлэн уг бүтээлд томоохон төсөл, санхүүжилтийн баримт бичигтэй холбоотой үндсэн нөхцлүүд, хамаарах эрсдлийн асуудлыг тусгасан бөгөөд тэдгээрийн тодорхой зарчмууд, жишиг нөхцлийг орууллаа. Мөн бүтээлийн төгсгөлд төслийн санхүүжилтэд оролцдог хоёр болон олон талт санхүүгийн байгууллагын жагсаалтыг багтаасан болно.

Энэхүү бүтээлийн зохиогчид нь хуульчид бөгөөд төслийн санхүүжилтэд шаардлагатай гэрээ хэлцлийн бүтэцэд голлон анхаарлаа хандуулсан боловч уг бүтээл нь уул уурхай, эрчим хүч, дэд бүтцийн болон бусад салбарын төсөлтэй холбоотой ажилладаг мэргэжилтнүүдэд хэрэгтэй гарын авлага болно гэдэгт итгэлтэй байна. Мөн энэхүү бүтээл төслийн санхүүжилтийн талаар тодорхой ойлголтгүй хүмүүст анхан шатны мэдээлэл өгөхийн зэрэгцээ төслийн санхүүжилтийн салбарт шинээр оролцогч нарт сургалтын гарын авлага, үндсэн оролцогч болон төслийн баримт бичгийг боловсруулах, хэлэлцээр хийхэд оролцогч нарт лавлагааны материал болох нь лавтай. Энэхүү номонд бизнесийн энгийн хэллэг ашигласан тул уншигчаас ямарваа нэг хууль зүйн мэдлэг тодийлэн шаардахгүй. Уг бүтээлийг төрийн эрх бүхий байгууллага, албан тушаалтан, төслийг санаачлагч, хөрөнгө оруулагч, зээлдүүлэгч, ажил гүйцэтгэгч, бэлтгэн нийлүүлэгч болон төслийн санхүүжилтийн бүхий л оролцогч нар ашиглах боломжтой. Мөн энэхүү бүтээлд тусгагдсан аливаа асуудал нь төслийг боловсруулах, санхүүжүүлэх үйл ажиллагаанд оролцож байгаа хуульч, банкир, хөрөнгө оруулагч, салбарын мэргэжилтнүүдийн анхаарлыг зүй ёсоор татна гэдэгт найдаж байна.

Аяз Р. Шейх
Партнер
Сидлей Аустин ХХН

Жанчивдоржийн Майзориг
Партнер
ЭмДиЭс энд ХаанЛекс ХХН

2015 оны 6 дугаар сарын 3-ны өдөр