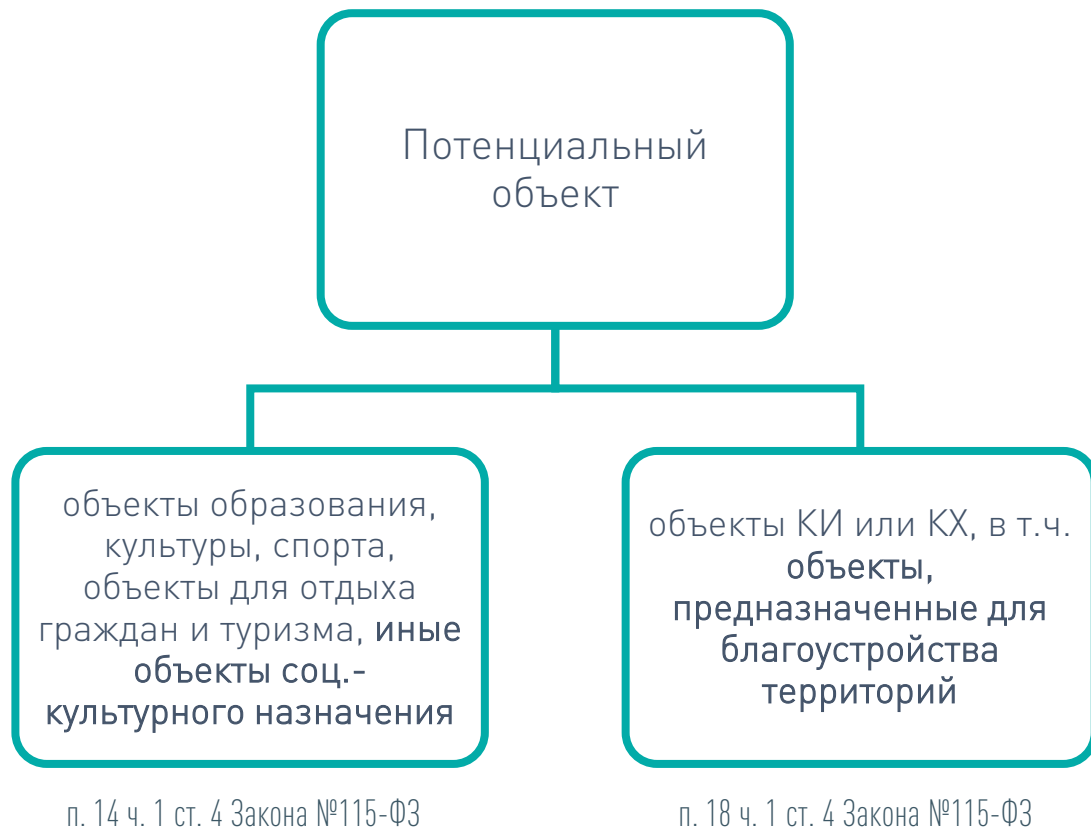


ПРОЕКТЫ ГЧП В СФЕРЕ
БЛАГОУСТРОЙСТВА
ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ
(ПАРКИ, СКВЕРЫ, НАБЕРЕЖНЫЕ)

НОЯБРЬ 2022





«Общественные территории (общественные пространства) – территории общего пользования, в том числе

- пешеходные улицы и зоны,
- площади,
- улицы,
- скверы,
- бульвары,
- зоны отдыха,
- сады, городские сады,
- а также **наземные, подземные, надземные части зданий и сооружений** (галереи, пассажи, атриумы и другие), специально предназначенные для использования неограниченным кругом лиц в целях досуга, проведения массовых мероприятий, организации пешеходных потоков» [Закон Московской области от 30.12.2014 №191/2014-03 «О благоустройстве в Московской области»].

Что влияет на выбор вида (=отрасли) объекта:



- свободный доступ
- основное назначение и существующие здания
- земельные и градостроительные параметры
- программы и строки бюджета



Проблема недвижимости: в составе объекта КС /СГ(М)ЧП обязательно должен быть объект недвижимости.

Благоустройство

- Проектирование, строительство и эксплуатация выставочного павильона и 5 павильонов-кафе, реконструкция и эксплуатация 3 участков гидротехнического сооружения, содержания и эксплуатация земельного участка, а также уход, модернизация (капитальный ремонт) имущества, расположенного на земельном участке по ул. Береговая в г. Ростове-на-Дону.

Туризм

- Реконструкция и эксплуатация зданий «Центра отдыха» и склада хранения спортивного инвентаря в целях организации физкультурно-оздоровительной и прочей деятельности в области спорта, отдыха и развлечений на острове «Юность» в г. Иркутске Иркутской области – не менее 2 бесплатных массовых мероприятий в год

Спорт

- Строительство Фанпарка «Бобровый лог» в Красноярске

Культура

- Концессионное соглашение в отношении объекта «Городской парк Победы» в Нижневартовске (многофункциональное здание с пунктом проката, кафе, туалетами, офисами, подсобными помещениями, пунктом полиции, залом общего пребывания, кассами, кроме того отдельное кафе на 50 мест, а также сооружение «Амфитеатр» на 200 мест с установкой кинопроектора, плюс создание детского игрового комплекса малого, детского игрового комплекса большого, установка спортивного оборудования WorkOut, создание скейт-площадки, размещение ярмарочных домиков-киосков.

Основной объект

Вспомогательный
объект

Капитальный

Некапитальный

Капитальный или
некапитальный

ГЧП
(115-ФЗ, 224-ФЗ)

Договор аренды,
инвестиционное
соглашение

КРТ

Концессионер обязуется за свой счет создать и (или) реконструировать **недвижимое имущество и движимое имущество**, технологически связанные между собой и предназначенные для осуществления **деятельности по функционированию общественных пространств***, право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать **Концеденту**, осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения, а **Концедент** обязуется предоставить **Концессионеру** на срок права владения и пользования этим имуществом для осуществления указанной деятельности. + ТЭП Объекта(-ов)!!!

Инвестиции = строительство и/или реконструкция объекта соглашения

- ▶ Разработка мастер-плана территории с дизайном среды (часть объема может оставаться на усмотрение инвестора).
- ▶ Строительство или реконструкция капитального объекта (здания, сооружения, гидротехнического сооружения).
- ▶ Создание иных объектов (аттракционы, нестационарные торговые объекты, спортивное и игровое оборудование, малые архитектурные формы и т.п.).
- ▶ Этапы развития территории (к ним может быть привязан размер платы и поддержки).

Эксплуатация = осуществление деятельности по функционированию общественных пространств

- ▶ Целевые показатели (проведение мероприятий, посещаемость).
- ▶ «Социальные» обязательства:
 - льготные цены для категорий населения,
 - использование имущества для местных / общественных целей,
 - использование имущества спортивными командами, коллективами образовательных организаций.
- ▶ Компенсации за выполнение «социальных» обязательств.
- ▶ Коммерческая деятельность (общественное питание, культурно-массовые мероприятия, реклама и т.п.).



Парадокс «общественных пространств»: свободный доступ препятствует непосредственному взиманию платы, поэтому для возврата инвестиций очень важны коммерческие виды деятельности.

- ▶ Нет законодательных ограничений на применение любых доступных платежных механизмов, включая плату концедента.
- ▶ Если проекты самокупаемы за счет основной или вспомогательной деятельности, может применяться модель **платы потребителя** и минимум бюджетной поддержки.
- ▶ Потребность в бюджетной поддержке зависит от объема капитальных затрат и состава разрешенной основной и вспомогательной деятельности, а также наличия общественных обременений (бесплатных мероприятий, льготного доступа и т.п.), сезонности.
- ▶ Возможно распределение «сверхдохода» частной стороны через механизм концессионной платы (или его аналоги), состоящей из фиксированной части и переменной в проценте от выручки/прибыли при достижении окупаемости (возврата кредита) и/или определенного объема дохода.
- ▶ Если самокупаемость низкая или отсутствует, могут применяться модели **минимального гарантированного дохода** или **платы за доступность**.

Проектирование, строительство и эксплуатация выставочного павильона и 5 павильонов-кафе, реконструкция и эксплуатация 3 участков гидротехнического сооружения, содержания и эксплуатация земельного участка, а также уход, модернизация (капитальный ремонт) имущества, расположенного на земельном участке по ул. Береговая в г. Ростове-на-Дону

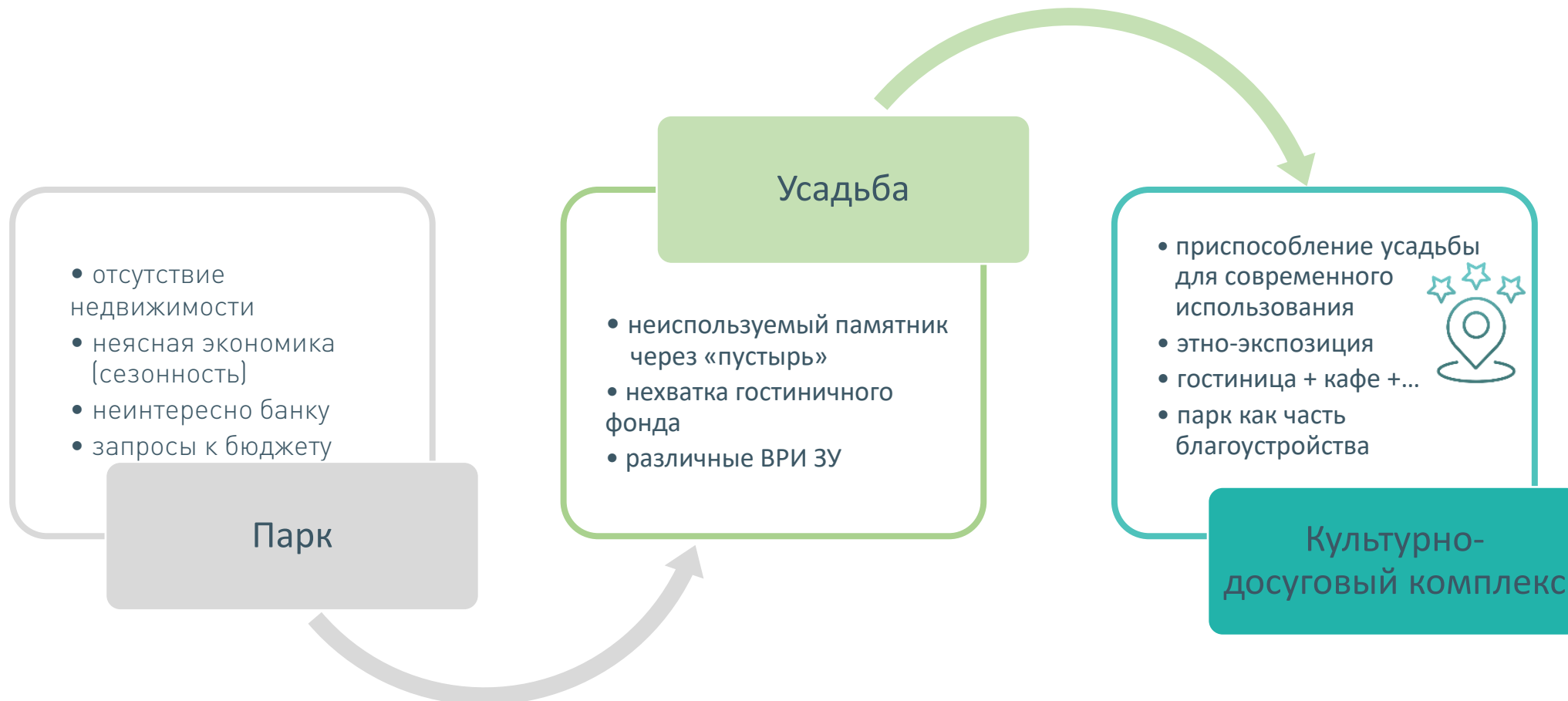
Предмет КС

- строительство
 - ▶ капитального выставочного павильона
 - ▶ пяти павильонов-кафе многофункционального назначения
- реконструкция
 - ▶ трех пассажирских причалов
- уход за зелеными насаждениями
- модернизация (капитальный ремонт) движимого имущества, технологически связанного с земельным участком

Основные обязательства концессионера

- обеспечить проектирование и строительство/реконструкцию выставочного павильона и пяти павильонов-кафе, а также трех пассажирских причалов
 - ▶ за счет собственных или привлеченных средств
 - ▶ в соответствии с ТЭП и характеристиками объекта
- осуществить в отношении объектов соглашения
 - ▶ ввод в эксплуатацию
 - ▶ передачу объектов концеденту
 - ▶ регистрацию прав концедента на объекты

Трансформация проекта парка в культурно-туристический проект





ЮРИЙ ХАЛИМОВСКИЙ

К.Ю.Н., ДИРЕКТОР

+7 921 922 62 27

EURIST@LIST.RU

