

Популяризация механизмов реализации проектов муниципально-частного партнерства

Строительство и реконструкция парков, скверов, набережных и иных общественных пространств долгое время финансировались исключительно из местных бюджетов, что не могло не сказаться на качестве такой инфраструктуры. Однако все больше городов понимают, что бизнес можно привлекать не только в роли исполнителя работ, но и равноправного партнера, оператора таких объектов.

Проекты в сфере благоустройства общественных пространств представляют собой комплекс мероприятий, направленных на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, поддержание и улучшение санитарного и эстетического состояния территорий в муниципальных образованиях.

К объектам благоустройства, согласно Градостроительному кодексу РФ, относятся:

- декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства;
- элементы озеленения;
- различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений;
- малые архитектурные формы;
- некапитальные нестационарные строения и сооружения;
- информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории.

На текущий момент в России реализуется порядка 15 концессионных соглашений по развитию общественных пространств в субъектах. Это создание объекта, используемого для организации отдыха граждан и туризма.

Также необходимо отметить особенность исследуемых проектов: объектами таких концессионных соглашений являются совокупности объектов - множество объектов, которые необходимы для реализации цели концессионного соглашения. Например, в отношении парка, набережной, сквера осуществляется кадастровый учет объекта в целом, а не отдельных объектов, которые расположены на земельном участке. Если рассматривать концессионные соглашения в иных сферах, то их объектом являются объекты капитального строительства, при этом концессионеру может передаваться иное имущество, находящееся в собственности концедента, которое необходимо для осуществления концессионной деятельности. На стороне концедента в таких проектах выступает уполномоченный орган муниципального образования.

Основной моделью возврата инвестиций по проектам в сфере благоустройства является получение коммерческой прибыли. В рамках данной модели возврат капитальных инвестиций и покрытие операционных затрат в определенной части обеспечиваются прибылью от коммерческих видов деятельности, которые частный партнер осуществляет помимо оказания публичных услуг с использованием объекта инфраструктуры.

Согласно практики, для возврата инвестиций концессионер оказывает следующие услуги:

- организация общественного питания (кафе, буфеты, лоточная торговля);
- розничная торговля;
- торгово-выставочная деятельность;
- организация развлекательных мероприятий;
- реклама;
- субаренда;
- иная подобная коммерческая прибыль.

Тем не менее на практике часто имеет место смешанная модель возврата инвестиций: фиксированные платежи со стороны концедента (бюджета) и прямой сбор платы с потребителей.

Также в ряде проектов предусмотрен капитальный грант со стороны региона или федерации. Например, масштабный проект по благоустройству Пеньковой горы в Воронежской области получил финансирование от Минстроя России в размере 50 млн руб.

Рынок давно говорит о необходимости бюджетной поддержки ГЧП-проектов. Представители бизнес-сообщества указывали на недостаток «бюджетного плеча» в концессионных проектах в сфере развития общественных пространств, здравоохранения, ЖКХ.

В связи с чем проекты с бюджетным софинансированием, конечно, более инвестиционно привлекательны для потенциальных инвесторов, в особенности в условиях удорожания строительства.

В заключение необходимо отметить привлекательность для инвесторов механизма ГЧП при реализации инвестиционных проектов в сфере благоустройства общественных пространств. Актуальность данного механизма заключается, во-первых, в большой заинтересованности государства и муниципальных образований в развитии общественных пространств, а также в их готовности способствовать реализации проектов именно с использованием механизмов государственно-частного партнерства. Во-вторых, инвестору предоставляется множество инструментов и моделей для возврата инвестиций и получения прибыли по проекту, в-третьих, благоустройство общественных пространств с помощью ГЧП не является новым для инвесторов, в этой области и публичные органы и представители бизнеса уже набрались достаточно опыта, сформировали модели реализации подобных проектов, а количество концессионных соглашений в этой сфере постоянно увеличивается.