

# Государственно-частное партнерство при комплексном освоении территории

Мовилы Виктория  
Центр Стратегических Разработок  
«Северо-Запад»

Разработка долгосрочных стратегий социально-экономического развития регионов РФ\*



Подготовка докладов руководителей Субъектов Федерации на Правительство РФ



Административная реформа



Бюджетная реформа



Подготовка проектов создания технопарков и ОЭЗ,



2006 год:

Стратегия социально-экономического развития Воронежской, Пензенской, Кемеровской, Смоленской, Ростовской областей

2005 год:

Стратегия развития Тюменской области на период  
Стратегия развития Астраханской области на среднесрочный и долгосрочный период

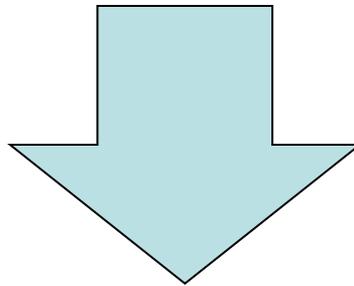
В 2006 году подготовлены Доклады руководителей Астраханской, Ростовской, Вологодской, Воронежской обл.

Разграничение полномочий, функциональный анализ, регламентация и стандартизация бюджетных услуг и пр.

Межбюджетные отношения, БОР

Подготовка материала к заявке на организацию Региональной туристско-рекреационной зоны в Астраханской обл., консультации Липецкой области  
Заявка на ОЭЗ Новгородской области( г. Валдай)  
Обоснование технопарка в Тюменской обл.

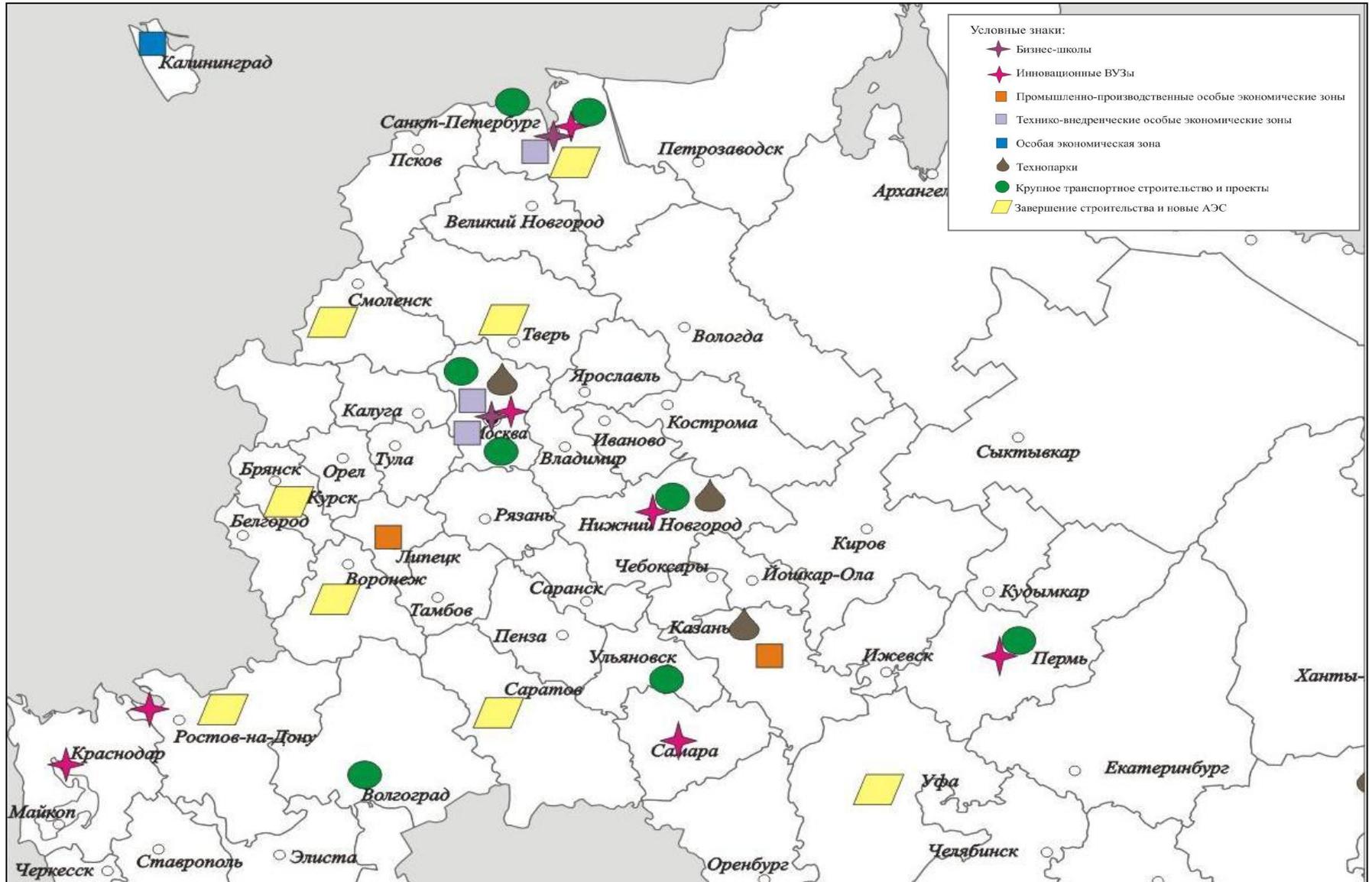
- Мобильные ресурсы – капитал и квалифицированное население удерживаются и собираются только в высокоорганизованной среде способной породить новые виды деятельности.
- Организация новых видов деятельности или традиционной деятельности нового качества подразумевает новые организационные формы
- Окончание экстенсивного роста за счет прежних ресурсов - инфраструктурных.



**Комплексное освоение новых территорий**



# Карта проектов



# Проекты КОТ в сфере жилищного строительства

Компания девелопер	Город	Проект	Размер участка, га	Объем строительства	Срок реализации	Объем инвестиций
Ренова Строй Групп	Екатеринбург*	Академический	1300	14 млн. кв.м.	15 лет	\$15 млрд.
Coalco	Московская область	Большое Домодедово		12 млн.	10 лет	\$10 млрд.
Нафта-Москва	Московская область	Рублево-Архангельское	420	2,7 млн.		\$3 млрд.
Внешторг банк	Чувашия	Новый город		0,8 млн.	6 лет	\$1 млрд.
Industrial Building Corporation	Санкт-Петербург		150	1 млн.	8 лет	\$1 млрд.
Балтрос	Санкт-Петербург	Славянка	280	1,8 млн.	5 лет	\$2.3 млрд.
ШЗОИК	Санкт-Петербург	Балтийская жемчужина	205	1,73 млн.		\$2 млрд.

\* Ренова СтройГрупп планирует реализовать проекты КОТ в крупных городах России

# Комплексность проектов КОТ

	Инфраструктура	Традиционная деятельность	Инновационная деятельность	Новая городская среда
Транспортная	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Инженерная	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Административная		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Производственная		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Офисная			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Жилая			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Коммерческая			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Рекреация			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Образовательная				<input type="checkbox"/>
Медицинская				<input type="checkbox"/>
Социальная				<input type="checkbox"/>

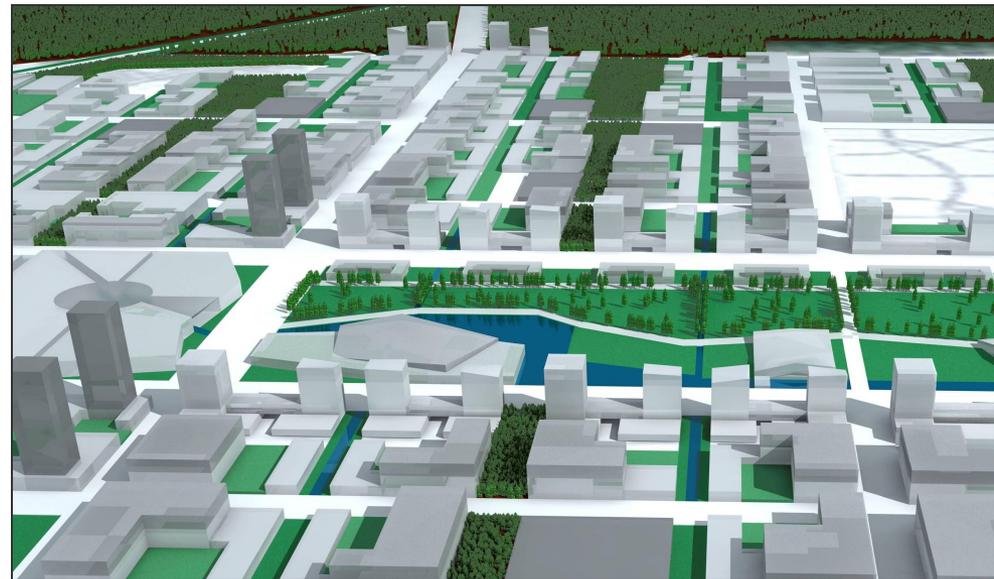
# Критерии проектов КОТ

	<b>ОЭЗ ППТ</b>	<b>ОЭЗ ТВТ</b>	<b>Инвест. фонд</b>	<b>КОТ*</b>
<b>Объем инвестиций</b>	<b>35 млн. руб. в 1-й год</b>		<b>5 млрд.руб</b>	<b>100-400 млн. руб</b>
<b>Сроки реализации</b>	<b>5-20 лет</b>	<b>7-20 лет</b>	<b>7-10 лет</b>	<b>10-15 лет</b>
<b>Площадь участка</b>	<b>20 кв. км.</b>	<b>2 км.кв</b>	<b>Развитие</b>	<b>400-1300 га</b>
<b>Специализация</b>	<b>Производственная деятельность</b>	<b>Тенико-внедренческая</b>	<b>инновационной инфраструктурой</b>	<b>Строительство современных районов</b>
<b>Критерии качества проекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Вклад в ВРП</li> <li>● Количество рабочих мест</li> <li>● Наличие и масштаб инвесторов</li> <li>● Бюджетная эффективность</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Создание конкурентоспособных технологий</li> <li>● Наличие и масштаб участников</li> <li>● Бюджетная эффективность</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Наличие частного партнера</li> <li>● Наличие положительных социальных эффектов</li> <li>● Рентабельность участия государства</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Качество обеспечения развития городской среды</li> <li>● Финансовая эффективность</li> <li>● Социальная эффективность</li> <li>● Маркетинговые эффекты для территории</li> </ul>

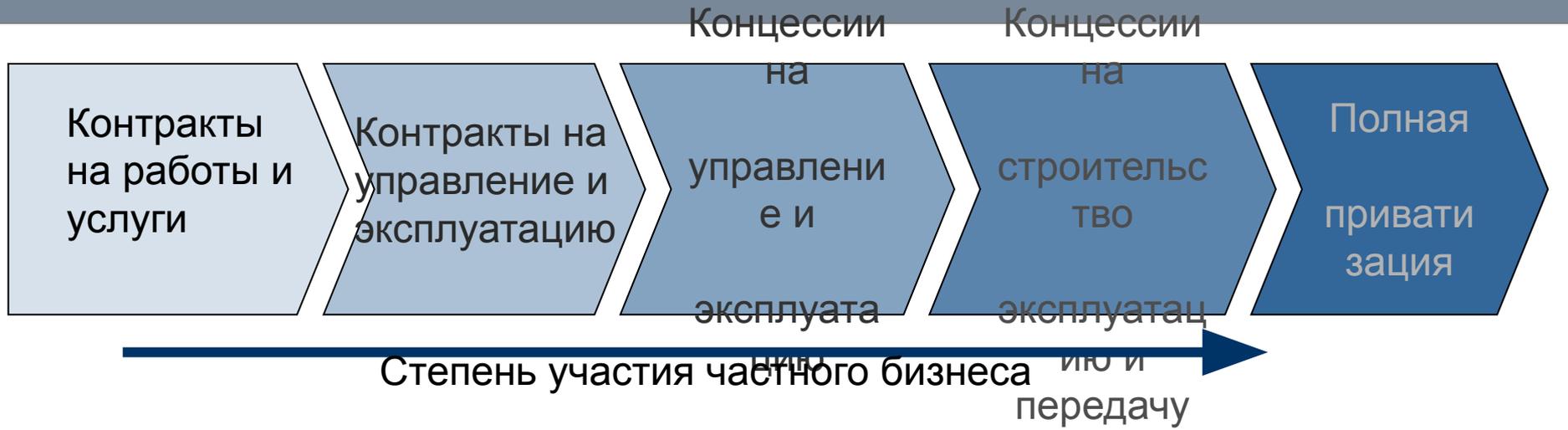


Все девелоперы привлекают:

- проектировщиков с мировым именем
- иностранные инвестиции
- зарубежные строительные компании.



# Виды ГЧП



Форма ГЧП	Собственность на активы	Эксплуатация и обслуживание	Капитальные вложения	Коммерческий риск	Срок действия	Вид договора
Договор об аренде	Государственная	Частный сектор	Государственный сектор	Коллективный	8-15 лет	Договор об аренде
СЭП	Частная, государственная	Частный сектор	Частный сектор	Частный сектор	20-30 лет	Контракт на СЭП
Концессия	Государственная	Частный сектор	Частный сектор	Частный сектор	25-30 лет	Договор о концессии

# Распределение рисков при ГЧП



# Ответственность при реализации проектов

	Особые Экономические Зоны	Комплексное Освоение территорий
Подготовка ТЭО проекта		
Подготовка проекта межевания территории		
Подготовка проекта детальной планировки		
Строительство объектов инженерной инфраструктуры		
Строительство социальных объектов		
Благоустройство территории		
Привлечение инвесторов и субподрядчиков		
Строительство основных объектов		
Управление		
Эксплуатация		

# Варианты участия сторон при КОТ

## УЧАСТИЕ ГОСУДАРСТВА

Реализация ПНП  
на территории  
проектов КОТ

Финансирование строительства  
инженерной инфраструктуры

Предоставление гос.гарантий  
для привлечения  
финансовых ресурсов

Юридическая поддержка  
реализации проекта

Предоставление  
гарантий участникам

## УЧАСТИЕ ИНВЕСТОРА

Разработка ТЭО проекта

Разработка проектной  
документации

Управление реализацией  
проекта

Привлечение инвесторов и  
субподрядчиков

Развитие социальной  
инфраструктуры

Строительство объектов  
недвижимости

Управление объектами  
недвижимости

## Преимущества

**1**

Конкурентные  
процедуры

**2**

Повышение  
прозрачности

**3**

Использование  
эффективных  
новаторских  
подходов  
частного бизнеса

**4**

Продуманное  
распределение  
коммерческих  
рисков

Сложность

Высокие  
транзакционные  
издержки

Отсутствие  
опыта  
реализации  
масштабных  
проектов

Риски  
формирования  
структуры

**1**

**2**

**3**

**4**

Возможные  
проблемы