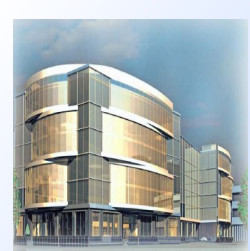


Готова ли Россия к комплексному развитию городов Центральной части, Северо-Западного региона, Юга?

*Круглый стол
Основные тезисы*

*Майкл Голомб
Президент ЗАО «Промсвязьнедвижимость»*

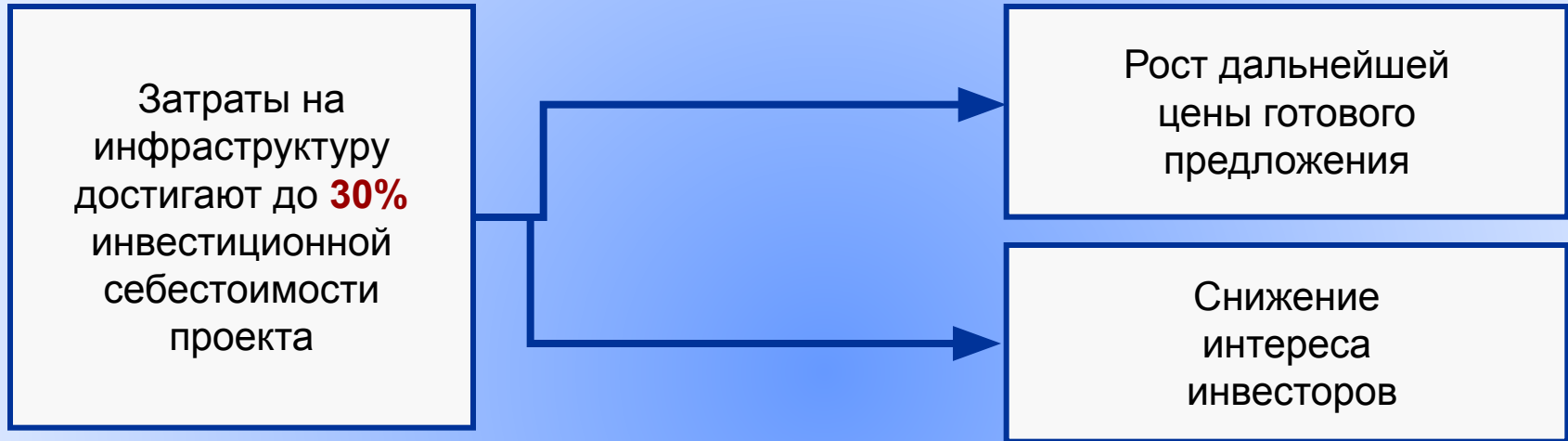
20 июня 2008



Комплексное развитие территорий: текущая ситуация

- Потребность российских регионов в полноценном развитии городов, районов и областей
- Тенденция перехода от строительства отдельных зданий к комплексному освоению территорий
- Устаревшие инженерия и коммуникации на перспективных площадках под застройку
- Необходимость в создании современной удобной инфраструктуры
- Проблемы в обеспечении будущих объектов источниками энергии и магистральными инженерными сетями, дорожно-транспортной инфраструктурой

Комплексное развитие территорий: инфраструктура



Российская практика

- Отсутствие интереса властей к территориям, перешедшим к инвесторам
- Обеспечение проектов транспортной и социальной инфраструктурой ложится на плечи инвестора
- Удорожание проектов и увеличивая сроки его реализации.

Мировая практика

- Подготовка территорий под застройку осуществляется за счет государственных средств.

Реализация инфраструктурных проектов

- Эффективность частного капитала в реализации крупных инфраструктурных проектов в мировой практике
- Актуальность конструктивного взаимодействия власти и бизнеса для развития инженерной и транспортной инфраструктур, аэропортов, портов, дорог и проч.
- Необходимость в развитии частно-государственного партнерства и договоров концессии: государство получает всю необходимую инфраструктуру, инвесторы получают доход

Частно-государственное партнерство

Закон о концессионных соглашениях

Закон был принят несколько лет назад, но пока не заработал на практике.

Причины:

- Несовершенство законодательства и неготовность как госаппарата, так и частного бизнеса к такому партнерству
- Роль государства в российской экономике традиционно сильнее, чем на Западе
- Большинство российских инвесторов до недавнего времени были не готовы планировать на десятилетия вперед, а концессионные договоры подразумевают достаточно длительную окупаемость

Частно-государственное партнерство

Преимущества для инвесторов:

- Прогнозируемый период времени для создания и использования объектов
- Частичное финансирование проекта из государственного бюджета, притом, что объект учитывается на отдельном балансе инвестора и им же амортизируется
- Защита инвестора действующим законодательством

Частно-государственное партнерство

Недостатки для инвесторов:

- Необходимость внесения инвестором концессионной платы за использование уже построенного объекта
- Отсутствие гарантий окупаемости инвестиций
- Пассивность государственных чиновников на всех уровнях, замедление развития концессионных проектов
- Возможность извлечения прибыли по договору концессии лишь в долгосрочной перспективе
- Необходимость нести затраты на строительство и на разработку тендерного предложения немедленно.

Программы государственной поддержки

- Минрегиона РФ отобрало 22 проекта комплексного освоения территорий (КОТ) на территории 17 субъектов РФ
- До 2025 года будет застроено в общей сложности 19 тыс. га, а общая площадь только жилой застройки составит 60 млн кв. метров
- Предполагаемый объем затрат в ценах 2007 года составляет 1 трлн 831,936 млрд руб. При реализации проектов может быть предоставлена поддержка из средств федерального бюджета
- Государство развивает программы инвестирования в инфраструктурные программы и развивает партнерские отношения с частными инвестициями.