

Агентство территориального развития  
как новый нефинансовый институт  
**ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО  
ПАРТНЕРСТВА**



Развитие социальной  
инфраструктуры  
территории  
**ЖК «Константиновское»**

**АНО «АТР»  
ООО «Балтпродком»**



Из выступления В.Путина  
на расширенном заседании Коллегии  
Минздравсоцразвития 16.03.2012

- Нам необходимо сделать институт государственно-частного партнерства одним из важнейших механизмов реализации социальной политики



## Факторы сдерживания социально-экономического развития территории:

- Длительный процесс согласования проектов в недрах государства
- Отсутствие единой программы, координации действий и различие интересов ведомств и органов власти
- Дефицит бюджетного финансирования проектов развития по линии соответствующих ведомств



# Решение проблем новым нефинансовым институтом

- Создание новых региональных (территориальных) институтов развития и сотрудничества, которые, работая с различными ведомствами и органами власти и представителями бизнес структур, будут являться механизмом запуска инновационных программ софинансирования.
- Привлечение внебюджетных средств в проекты развития новым нефинансовым институтом, каким могут являться некоммерческие организации с функциями агентств территориального развития



## Задачи АТР на стадии инициализации инвестиционного проекта

- Стратегическое планирование проектов ГЧП, включая разработку ТЭО; подготовку контрактов на условиях ГЧП; организацию предпроектных работ; подготовку регулятивных ограничений, публичной презентация для органов власти; организацию публичной поддержки.



## Задачи АТР на стадии реализации проекта

- Поддержка проведения тендера, включая мобилизацию потенциальных участников; консалтинг и переговоры с участниками; подготовку рекомендаций экспертов; создание инструментов оценки.
- Сопровождение закрытия сделки, включая помощь в подготовке документов, которые пройдут в финансовые и другие институты развития; контроль за выполнением проекта по поручению финансовых институтов; контроль за выполнением проекта по гарантиям администрации области.



# ЛОГИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АТР





## Механизм финансирования деятельности нового института

- На основе государственно-частного партнерства.
- Погашение затрат агентства при подготовке инвестиционных проектов возможно путем включения понесенных затрат в обязательные платежи для инвестора при реализации проекта с включением в конкурсную документацию этих обязательств.





## Бизнес риски института АТР

- В виду полного отсутствия бюджетного финансирования деятельности Агентства при подготовке инвестиционных проектов ГЧП со стороны Администрации Санкт-Петербурга, бизнес-риск Агентства территориального развития заключается, в первую очередь, в неопределенности в сроках поиска инвестора и начала реализации проекта



## Проблемы комплексного развития территории в районе верхней террасы Петергофского плато, кв. 8501

- Интенсивная жилая застройка силами МО РФ в пос. Ленино и силами ООО «Балтпродком» в жилом комплексе «Константиновское»
- нехватка школ и детских садов
- использование территории памятников культурного наследия регионального значения - усадеб Вильегорских и Макарова.



## Решение проблемы создания общеобразовательных учреждений

- Создание средней общеобразовательной школы на 550 мест и двух детских дошкольных учреждений на 165 мест предложен инвестиционный проект государственно-частного партнерства реализуемый по схеме ВОР (Build – Operate – Transfer) по аналогии проекта ГЧП, реализованного в г. Пушкине компанией «Балтросс».



## Сложности в разрешении проблемы задействия территории охраняемого памятника культурного наследия

- Фундаментальное противоречие между обслуживанием общественных интересов и получением прибыли от эксплуатации объекта
- Главная управленческая проблема - в необходимости органам власти принимать решение по выбору разрешенного вида использования территории и объектов недвижимости для формирования проекта.



## Отправные положения для принятия органами власти управленческого решения

- Территория является частью исторического района «Петергофской дороги» (неподалеку расположен ансамбль «Константиновского дворца»);
- Сохранение памятников культурного наследия являются важнейшей частью плана развития Санкт-Петербурга как туристического кластера и Программы восстановления исторических усадеб.



## Сходство двух вариантов инвестиционного предложения для принятия управленческого решения

- отсутствия вложений бюджетных средств со стороны государства в проект.
- инвестору предписывалось создать парковую зону с восстановлением ландшафта и пейзажных композиций и гидросистемы, создать объекты (строения) на местах расположения ранее возведенных построек.



## Отличия двух вариантов инвестиционного предложения для принятия управленческого решения

- В первом варианте создаваемые строения предназначались для размещения объектов общественного питания и гостиниц.
- Во втором варианте строения предназначалось для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных школ, домов творчества и т.д.).



## Анализ инвестиционной привлекательности вариантов проекта

- В обоих проектах использовалась концессионная схема РВО (Project – Build – Operate).
- Для анализа эффективности проекта использовался метод определения срока окупаемости инвестиций (РР).
- Из-за высоких сроков РР, применение схемы ВОТ (Build – Operate – Transfer) не рассматривалось.





## Результаты анализа инвестиционной привлекательности вариантов проекта

- РР для варианта разрешенного использования объектов под предприятия общественного питания и гостиницы составляет 7 лет,
- РР для варианта использования объектов для художественных, хореографических школ и студий, домов творчества - 11 лет.



## Проект, рекомендованный как основа для принятия управленческого решения

- Рекомендован проект, предусматривающий воссоздание ландшафта и пейзажных композиций и гидросистемы усадеб и создание на пятнах расположения бывших усадебных построек объектов общественного питания и гостиниц.



## Выводы

- Появление новых институтов в виде территориальных агентств – продуктивно для ускорения принятия управленческих решений органами власти по развитию территорий как в области социальной инфраструктуры, так и в области сохранения объектов культурного наследия.
- Подготовка инвестиционных проектов на основе ГЧП реализуется без привлечения государственных бюджетных средств



## Выводы

- Подготовка инвестиционных проектов с учетом потребностей и особенностей конкретной территории усиливает доверие властей, общества и бизнеса друг другу и к новому типу хозяйственных отношений и, как следствие, готовность общественного мнения к передаче частному сектору функций владения и пользования государственной собственностью.



# СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

Руководитель развития социальных  
проектов ООО «Балтпродком»

к.т.н., **В.Н. Кудин**

Председатель совета директоров  
АНО «АТР»

**Ю.М. Морозов**