

# ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА В СФЕРЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.

ВАЛЕРИЙ ВАКУЛЕНКО,  
*К.Э.Н., ССІМ, СІРС,*

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ЗАО «РОСТ-РИЭЛТИ»,

ГЛАВА КОМИТЕТА ВНЕШНИХ СВЯЗЕЙ РОССИЙСКОЙ ГИЛЬДИИ  
УПРАВЛЯЮЩИХ И ДЕВЕЛОПЕРОВ,

ЧЛЕН КОМИТЕТА ПО ПОДГОТОВКЕ К 300-ЛЕТИЮ Г. ПУШКИНА (ЦАРСКОГО  
СЕЛА)

## 1. АКТУАЛЬНОСТЬ ГЧП.

# Собственность государства – частные инвестиции и МЕНЕДЖМЕНТ

Нередко у государства возникает потребность в частных инвестициях, предпринимательской инициативе и менеджерских талантах для развития и управления тем или иным объектом, но при этом неприемлема передача этого объекта в частную собственность.

Наиболее эффективным инструментом в таких случаях является государственно-частное партнерство (ГЧП) или public & private partnership (PPP). Инструмент ГЧП применяется, когда государство заинтересовано в частных инвестициях при сохранении своей собственности на объект.

Ежегодно в мировую экономику на основе ГЧП привлекается более 80 миллиардов долларов.

## 2. ФОРМЫ ГЧП

В мировой практике существуют различные схемы концессий. При строительстве портов, гидротехнических сооружений и других инфраструктурных объектов используется схема BOT (Build, Operate, Transfer). Концессионер создает объект и получает право на его эксплуатацию на период окупаемости инвестиций. Затем концессионер передает объект в собственность концедента (государства). Схема ROT (Rehabilitate, Own, Transfer) предусматривает передачу существующего объекта частному инвестору на условиях осуществления модернизации объекта с последующей его эксплуатацией.

Третья распространенная схема – контракт на управление объектом (передача управленческих функций государства концессионеру).

### Концессия

Концедент может принимать на себя отдельные риски, в том числе гарантировать уровень доходности, либо производить выплаты в зависимости от эксплуатационной готовности (availability payments) и/или иные компенсационные платежи

### BOO/ROO

Проектные риски несет инвестор. Обязательства государства ограничиваются, в основном, гарантией обеспечения поставок сырья и/или закупок продукции, а также/либо гарантией фиксированного тарифа

### Арендная схема

Частный оператор окупает инвестиции за счет эксплуатации, выплачивает арендную плату за пользование объектом и, как правило, несет проектные риски

### BOOT/ROOT

Государство (профильное государственное предприятие) возмещает инвестиционные затраты и берет на себя прямые «обеспечительные» обязательства

### Гос-контракт

Государство, выступая заказчиком выплачивает исполнителю твердую сумму

### Характерные модели ГЧП

Варианты возврата инвестиций

### 3. ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ГЧП В РОССИИ.

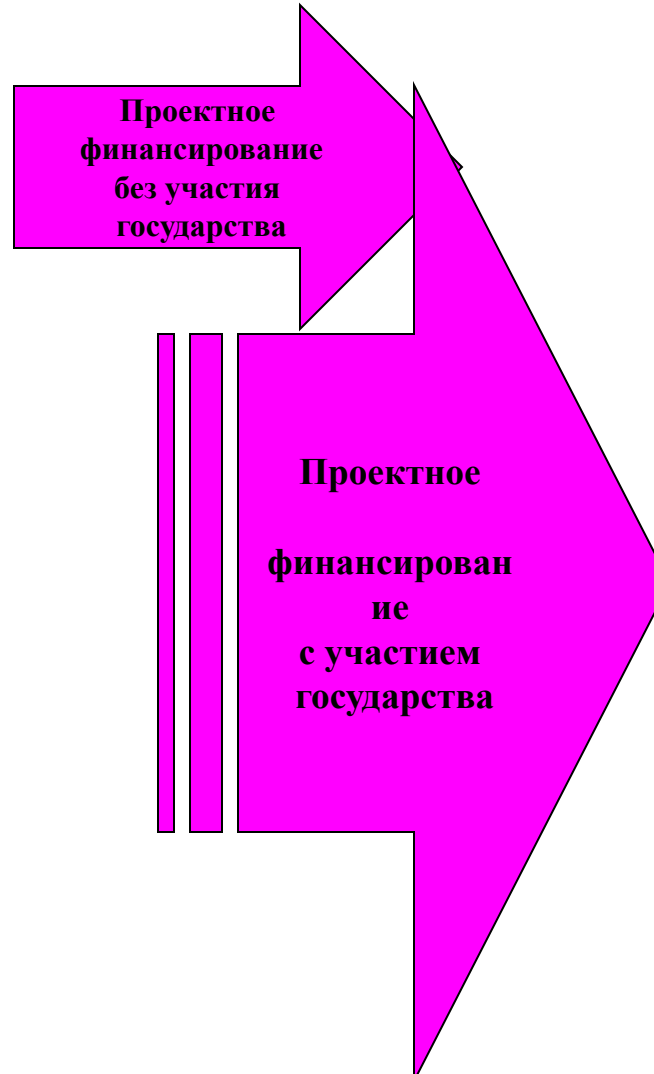
#### 3.1. Федеральная законодательная база реализации ГЧП.

##### Общее законодательство

- Гражданский кодекс
- Законодательство об иностранных инвестициях
- Градостроительный кодекс
- Антимонопольное законодательство
- Законодательство о тарифах

##### Специальное законодательство

- Бюджетный кодекс
- Постановление Правительства РФ от 23 ноября 2005 г. № 694 «Об Инвестиционном фонде Российской Федерации»;
- Отраслевое законодательство, в том числе:
  - в сфере Ж/Д, автодорожного и трубопроводного транспорта



**BOOT/ROO**  
**BOO/ROO**  
**Арендная схема**  
**Госконтракт**

Федеральный закон от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ о размещении госзаказов

**К  
О  
Н  
Ц  
Е  
С  
С  
И**

**Соглашения о разделе продукции**

Федеральный закон от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»

Федеральный закон от 30 декабря 1995 г. № 225-ФЗ «О соглашениях о разделе продукции»;

### 3.2. СФЕРЫ ПРИМЕНЕНИЯ ГЧП В РФ

Проекты ГЧП в России реализуются, главным образом, в рамках следующих форм и в следующих сферах:

BOOT/ROOT

O&M

BOO/ROO

Концессия

#### Сферы, в которых были реализованы проекты

- ▣ Водная инфраструктура
  - ▣ Станции подготовки питьевой воды
  - ▣ Системы водоснабжения
  - ▣ Очистные сооружения
  - ▣ Обработка ила
- ▣ Мусоросжигательные заводы
- ▣ Объекты энергетики
- ▣ Иное коммунальное строительство
- ▣ Транспортная инфраструктура
- ▣ Восстановление памятников истории и архитектуры

## 4.ГЧП В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

### 4.1. ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ БАЗА

В Санкт-Петербурге сложилось весьма благоприятное для инвесторов инвестиционное законодательство. В эту систему входят следующие нормативно-правовые акты:

Закон Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга для строительства и реконструкции» от 17.06.2004 № 282-43. Положения этого закона делают возможным в Санкт-Петербурге реализацию инвестиционных проектов по принципу государственно-частного партнерства.

По статье 5 указанного Закона «в соответствии с соглашениями, заключаемыми Санкт-Петербургом со стратегическими инвесторами возможно предоставление объектов инвестирования - земельных участков, зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства целевым образом».

Во исполнение указанной нормы Правительством Санкт-Петербурга было принято Постановление «О стратегических инвестиционных проектах Санкт-Петербурга» от 01.03.2005 №216, а в его развитие - положения, устанавливающие отношения по принципу государственно-частного партнерства. Это «Положение о стратегических инвестиционных проектах Санкт-Петербурга и стратегических инвесторах Санкт-Петербурга» и «Положение о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга в целях реализации стратегических инвестиционных проектов Санкт-Петербурга».

Эти Положения определяют, какие проекты и каких инвесторов город готов признать стратегическими, и процедуру взаимодействия органов управления в целях реализации таких проектов.

#### 4.2. ГЧП и стратегические проекты.

В Положении о Стратегическом инвестиционном проекте и стратегическом инвесторе сформулированы необходимые квалификационные требования отнесения инвестиционных проектов и инвестиционных отношений Санкт-Петербурга к числу стратегических.

Стратегический инвестиционный проект Санкт-Петербурга:

1. Должен содействовать развитию отдельных городских территорий, Санкт-Петербурга в целом и отдельных отраслей городского хозяйства, то есть стимулировать инвестиционную или деловую активность на отдельной территории или в какой-либо отрасли городского хозяйства.
2. Должен быть экономически эффективным с точки зрения окупаемости.
3. Должен обеспечивать инвестирование в совокупном объеме не менее 3 млрд. рублей.
4. Должен использовать высокотехнологичные технологии, в случае если он связан с промышленным производством.
5. Должен иметь положительное заключение отраслевого органа исполнительной власти Санкт-Петербурга.

Стратегическим инвестором могут быть признаны лица, в том числе иностранные субъекты предпринимательской деятельности, реализующие стратегически инвестиционные проекты.

**Положение о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга предусматривает приоритетное значение стратегических проектов для правительства города, подтверждает предоставленные для стратегических проектов экономические условия даже в случае неблагоприятных для инвестора последующих правовых актов, возлагает координацию деятельности органов управления для реализации стратегических проектов непосредственно на Комитет по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП).**

**Инициировать процедуру присвоения проекту статуса стратегического можно, направив в КИСП обращение и документы, подтверждающие соответствие требованиям к стратегическому инвестиционному проекту. При положительном решении КИСП готовит проект правового акта Правительства Санкт-Петербурга о стратегическом инвестиционном проекте или стратегическом инвесторе и проводит его согласование.**

## 5. ГЧП И ВОЗРОЖДЕНИЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И АРХИТЕКТУРЫ.

### 5.1. ЗНАЧИМОСТЬ ВОЗРОЖДЕНИЯ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И АРХИТЕКТУРЫ

В число стратегических инвестиционных проектов, объявленных в Санкт-Петербурге, возрождение объектов культурного наследия пока не входит. Хотя, по словам президента Путина:

***памятники культуры представляют собой не меньший стратегический ресурс, чем золото или газ.***

Мировой опыт показывает, что наиболее эффективен для сохранения памятников путь включения исторического наследия в планы городского развития. При этом, отдавая приоритет культурной ценности, признаётся принцип экономической выгоды при пользовании памятником и принцип окупаемости капиталовложений в реставрацию за счет доходных инвестиционных проектов; создание благоприятного инвестиционного климата. А поддержание культурно-исторической среды содействует повышению «качества населения» (включая его нравственный и интеллектуальный уровень) и общей привлекательности данного места, в том числе, для коммерции и инвестиций.



## 5.2. ОБЪЕМЫ ИСТОРИЧЕСКОГО НАСЛЕДИЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Для Петербурга памятники – одна из стратегических основ его развития. Даже в чисто коммерческом выражении. По данным КГИОП стоимость активов исторического центра Санкт-Петербурга без учета не поддающихся оценке особо ценных объектов культурного наследия составляет более 420 млрд. рублей.

В «Стратегии сохранения культурного наследия», принятой правительством Санкт-Петербурга, отмечается, что это сохранение оказывает положительное воздействие на экономический рост в трех областях городского развития:

- строительстве и реставрации,
- стоимости недвижимости,
- туризме.

Охотно финансируются кредиторами и инвесторами и реже оканчиваются неудачей проекты, по которым риски не велики. Таких, требующих реконструкции объектов в Санкт –Петербурге очень много.

Например, в Царском Селе это палаты Федоровского городка, Императорская Ферма, Китайский театр, Пенсионерские конюшни, Белая Башня, Арсенал и другие объекты с требуемым объемом финансирования 5-25 млн.долларов и последующей коммерческой отдачей за счет доходов от туризма, отелей, музейной деятельности, исторических шоу и развлечений.

Для частных инвесторов дополнительным стимулом участия в концессии может быть эксклюзивное местоположение указанных объектов в «царской» среде под сенью пушкинской музы, и престиж высокой пробы, связанный с приобщением к возрождению примечательных объектов из имперской истории России.

### 5.3. ГЧП И ВОЗРОЖДЕНИЕ ПАМЯТНИКОВ

Приватизация памятников назревает. Но даже независимо от судьбы и сроков реализации этих приватизационных намерений, инвесторы смогут получить весьма широкие возможности в пользовании объектами и соответствующий интерес уже сейчас, на принципах ГЧП, на основе Закона о концессионных соглашениях (закон уже вступил в силу).

Концессионеры определяются по итогам проведения открытого конкурса (за отдельными исключениями).

Среди ключевых блоков, которые должны быть прописаны в соглашении:

- объект концессионного соглашения,
- права концедента, права концессионера,
- обязательства сторон,
- сроки,
- дополнительные объекты имущества, которые тесно связаны с объектом концессионного соглашения,
- гарантии.

Закон о концессионных соглашениях предусматривает, что продукция и доходы, полученные концессионером в результате осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, являются собственностью концессионера, если концессионным соглашением не установлено иное. Другие механизмы возврата средств инвестору не связаны непосредственно с Законом о концессионных соглашениях и могут быть весьма разнообразны. Они должны быть предусмотрены в ТЭО и более подробно обоснованы в бизнес-планах соответствующих проектов.

Для концедента (государства) важно также, что по закону

*изменение целевого назначения реконструируемого объекта концессионного соглашения не допускается.*

## 6. Возможности применения ГЧП в восстановлении памятников истории и архитектуры: Китайский театр в Царском Селе



## 6.2. НЕКОТОРЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ

1. По настоящему концессионному соглашению «Государство», в лице ХХХХХХ, действующего на основании (далее «Концессионер») обязуется за свой счет реконструировать определенное настоящим соглашением недвижимое имущество, описанное в приложении №1 к настоящему соглашению (далее – «Объект»), право собственности на которое принадлежит ХХХХХХХ в лице ААААААА, действующего на основании Устава (далее «Концедент»), осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) Объекта (описание видов разрешенной деятельности на Объекте перечислены в Приложении №1 к настоящему соглашению), а Концедент обязуется предоставить Концессионеру на срок, установленный этим соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности.

2. Права владения и пользования Концессионера Объектом, подлежат государственной регистрации в качестве обременения права собственности Концедента.

Государственная регистрация прав владения и пользования Концессионера Объектом осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Концедента на этот Объект. *(при реконструкции регистрация осуществляется как на новый объект)*

## **6.2. НЕКОТОРЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ**

### **3. Права и обязанности Концессионера.**

3.1. При исполнении концессионного соглашения Концессионер вправе:

- 1) распоряжаться Объектом в порядке, установленном Федеральным законом и настоящим концессионным соглашением;
- 2) исполнять концессионное соглашение своими силами и (или) с привлечением других лиц. При этом Концессионер несет ответственность за действия других лиц как за свои собственные;
- 3) пользоваться на безвозмездной основе в порядке, установленном концессионным соглашением, и при соблюдении установленных этим соглашением условий конфиденциальности исключительными правами на результаты интеллектуальной деятельности, полученными Концессионером за свой счет при исполнении концессионного соглашения, в целях исполнения своих обязательств по концессионному соглашению.

3.2. При исполнении концессионного соглашения Концессионер обязан:

- 1) осуществить в установленные концессионным соглашением сроки реконструкцию Объекта и приступить к его использованию (эксплуатации);
- 2) использовать (эксплуатировать) объект концессионного соглашения в целях и в порядке, которые установлены концессионным соглашением;
- 3) осуществлять деятельность, предусмотренную концессионным соглашением, и не прекращать (не приостанавливать) эту деятельность без согласия Концедента;
- 4) поддерживать Объект в исправном состоянии, проводить за свой счет текущий ремонт и капитальный ремонт, нести расходы на содержание этого Объекта

## **6.2. НЕКОТОРЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ**

4. Концессионер обязуется осуществить реконструкцию Объекта в соответствии с объемами и сроками, указанными в Приложении №2 к настоящему концессионному соглашению.
5. Концессионер обязуется в течение срока действия настоящего концессионного соглашения осуществлять пользование и эксплуатацию Объекта в соответствии с разрешенными видами деятельности, указанными в Приложении №1.
6. Срок действия концессионного соглашения составляет весь период реконструкции Объекта и \_\_\_ лет после окончания его реконструкции.
7. Земельный участок, на котором располагается Объект, предоставляется Концедентом Концессионеру в аренду на срок действия концессионного соглашения. Договор аренды земельного участка должен быть заключен с Концессионером не позднее чем через шестьдесят рабочих дней со дня подписания концессионного соглашения.
8. Концессионер не вправе передавать свои права по договору аренды земельного участка другим лицам и сдавать земельный участок в субаренду, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка. Прекращение концессионного соглашения является основанием для прекращения договора аренды (субаренды) земельного участка. Земельный участок описан в Приложении №1.
9. Концессионер обязуется проводить на Объекте общественные мероприятия для жителей г. Пушкина (СПб, и т.д.), перечень и график проведения которых перечислены в Приложение №3. Оплату проведения указанных мероприятий осуществляет Концедент по расценкам и в сроки, указанным в Приложении №3.

## **6.2. НЕКОТОРЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ**

10. Обязательства Концедента по финансированию части расходов на реконструкцию Объекта, расходов на использование (эксплуатацию) Объекта отдельно указаны в смете затрат на реконструкцию, содержание и эксплуатацию Объекта, являющейся Приложением №4 к настоящему концессионному соглашению. Превышение фактических расходов Концессионера над указанными в Смете, Концедентом не компенсируются

11. В соответствии с пп.15 п.2 ст.149 Налогового кодекса РФ расходы Концессионера на реконструкцию Объекта не подлежит обложению НДС.

12. Ответственность сторон регулируется гражданским законодательством РФ. Концессионер несет ответственность перед Концедентом за допущенное при реконструкции Объекта нарушение требований технических регламентов, проектной документации, иных обязательных требований к качеству реконструированного Объекта.

13. В случае, если допущено нарушение этих условий, Концедент вправе потребовать от Концессионера безвозмездного устранения такого нарушения в установленный Концедентом разумный срок. Концедент вправе потребовать от Концессионера возмещения причиненных убытков в случае, если нарушение требований, указанных в части 1 настоящей статьи, не было устранено в установленный Концедентом разумный срок или является существенным.

Ответственность за качество Объекта Концессионер несет перед Концедентом в течение срока, установленного концессионным соглашением.

## 6. Возможности применения ГЧП в восстановлении памятников истории и архитектуры: Китайский театр в Царском Селе

### Современное состояние



Китайский театр находится в руинах более 60 лет. Использование Государственного Частного Партнерства - это реальный шанс этого объекта на возрождение и включение в социально-культурную жизнь страны.



**6. Разумно используемый инструмент ГЧП поможет восстановить многие памятники истории и архитектуры, например Китайский театр в первоизданном виде!**

**Первоначальное состояние Китайского театра в Царском Селе**



Театр был построен в Александровском парке Царского Села в 70-х годах XVIII века с элементами китайского стиля снаружи и с полностью «китайским» интерьером, включая подлинные предметы из Китая. К созданию и перестройкам театра причастны знаменитые архитекторы А.Ринальди, отец и сын Нееловы, а позднее - С.Данини. В этом театре не раз давались оперы и другие представления для царской семьи со свитой, а также для более широкой публики. Китайский театр в своё время положил начало экзотическому уголку Александровского парка, где сформировался комплекс оригинальных построек в китайском стиле: наряду с Театром, парк украшают Китайская деревня, великолепные мосты, беседки и аллеи.

## 7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭФФЕКТЫ ГЧП

7.1. Гармонизация интересов государства, общества и бизнеса.

7.2. Профессионализм реализации проектов.

7.3. Антикоррупционный эффект.

***БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!***