

# БИЗНЕС-МОДЕЛЬ ГЧП НА ПРИМЕРЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

**Санина Надежда Викторовна** – руководитель Центра управления проектами ФОРТОФФ,  
эксперт-практик в области ГЧП, сертифицированный руководитель проектов

# ЧТО ГОСУДАРСТВУ ТРЕБУЕТСЯ ОТ БИЗНЕСА?

-  Частные инвестиции
-  Компетенции управления уровнем выше
-  Наличие ресурсов на системную реализацию проекта здесь и сейчас

# ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ – КЛЮЧЕВЫЕ УСЛОВИЯ

## Окупаемость

### Суть

100% возврат вложенных средств + прибыль на содержание и развитие

### Ключевые метрики

Срок окупаемости (в годах) < 8 лет

Внутренняя норма доходности (IRR) > 20%

Чистая приведённая стоимость (NPV) > 0

### Пример целевого показателя

Окупаемость в течение 6–8 лет.

## Бюджетное плечо

### Суть

Компенсация части понесенных затрат до оптимального участия инвестора

### Ключевые требования

1. Проект стратегически важен
2. Проект имеет мощный социальный эффект
3. Проект имеет крепкий долгосрочный экономический эффект

# КОМПЕТЕНЦИИ УПРАВЛЕНИЯ: ДВЕ КОМАНДЫ



**Команда инвестора** – опыт и квалификация



**Команда публичной стороны** – оценка  
компетенций и административная поддержка

# КЕЙС: ПАРКИ «ДЕЛЬФИН» И «ТАНАИС»

## Ключевые факторы:

1. **Инвестиции** – только частные
2. **Команда** – опыт в строительстве и управлении
3. **Ресурсы**: действующие кредиты, проектный офис, персонал (50% остаются в операционной команде парка)

# КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТОВ



## ТАНАРИС

ПАРК КУЛЬТУРЫ И ОТДЫХА

Сумма инвестиций: 415 млн рублей

Срок концессии: 35 лет

Срок окупаемости: 7 лет



## парк дельфин

Сумма инвестиций: ≈ 200 млн рублей

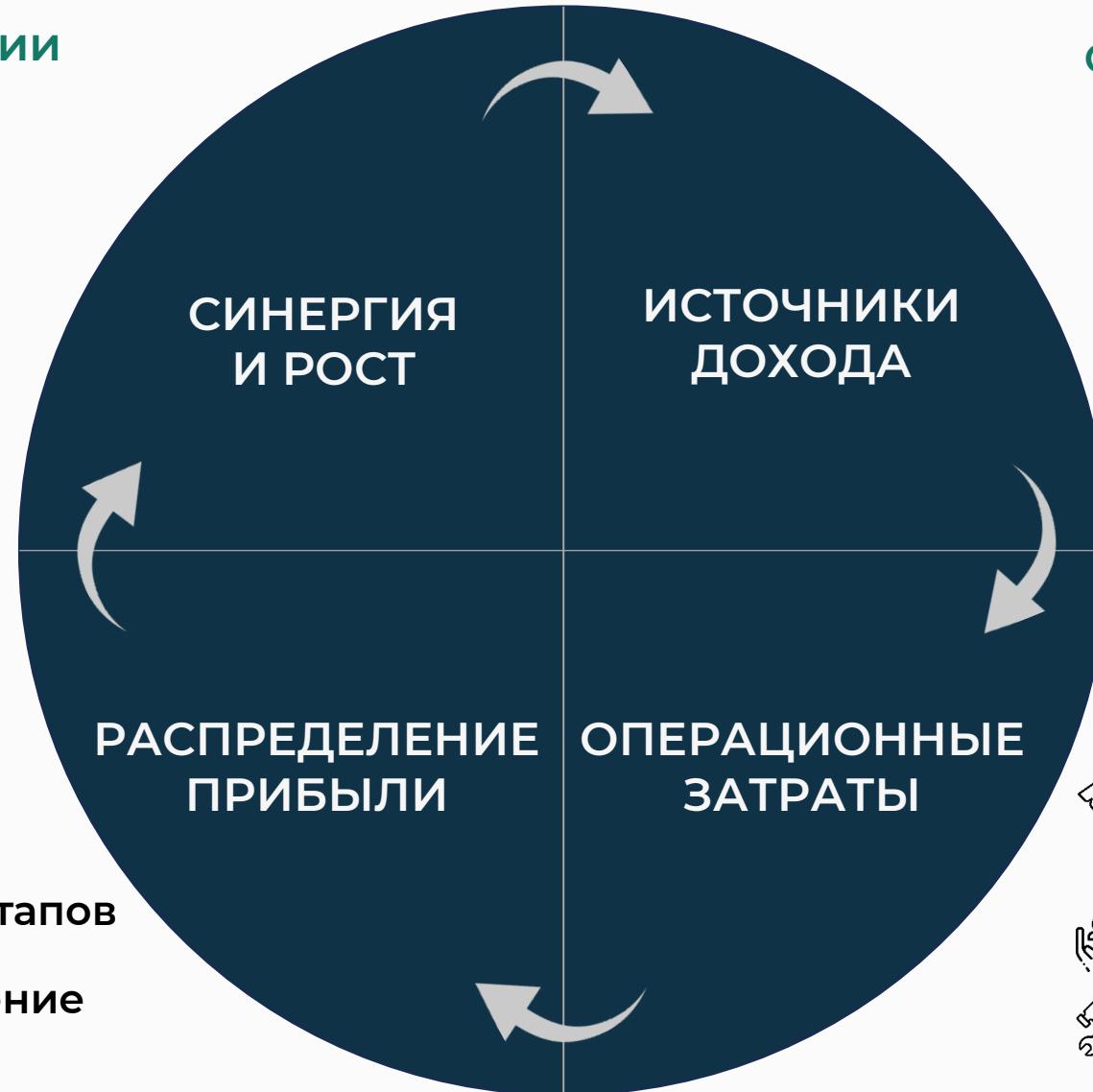
Срок концессии: 25 лет

Срок окупаемости: 6 лет

# БИЗНЕС-МОДЕЛЬ ПАРКА: ЦИКЛ РАЗВИТИЯ

## Цикл развития территории

- Совместные усилия инвестора и резидентов
- ↓ Рост выручки
- ↓ Инвестиции в развитие
- ↓ Привлечение новых резидентов



## Куда идут оставшиеся средства

- └ Резервный фонд
- └ Развитие следующих этапов
- └ Маркетинг и продвижение

## Откуда поступает выручка

- Предприниматели-резиденты** (Business Owners-Residents)
- Питание
- Развлечения
- Event-деятельность** (Event Activity)
- Расходы на поддержание парка** (Expenditure on Park Maintenance)
- Содержание территории** (Territory Management)  
уборка, охрана, коммунальные платежи
- Зарплата персонала** (Employee Compensation)
- Текущий ремонт** (Current Repair)

# УСЛОВИЯ ПАРИТЕТНОГО ПАРТНЕРСТВА

## ЕСЛИ ИНВЕСТИЦИИ ТОЛЬКО ЧАСТНЫЕ

- Льготная арендная ставка
- Отсутствие концессионной платы
- Сокращение процедуры согласования вдвое
- Налоговые преференции (региональный уровень)
- Расходы на подготовку имущества к передаче (земельный участок, объекты)

## ГЧП С БЮДЖЕТНЫМ УЧАСТИЕМ

- Софинансирование с обязательными частными инвестициями (не менее 30 %)
- Паритет распределения рисков
- Четкая и понятная финансовая модель проекта с экономической эффективностью
- Концессионер с + опытом в отрасли

# СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

**Санина Надежда Викторовна** – руководитель ЦУП ФОРТОФФ

+7 920 218 20 28      [fortoff.vrn@yandex.ru](mailto:fortoff.vrn@yandex.ru)

Telegram-канал



Сайт

