

Приложение № 4
к концессионному соглашению
на реконструкцию подземных
пешеходных переходов, расположенных
по адресам: Воронежская обл.,
г. Воронеж, ул. Ворошилова,
ул. Димитрова – ул. Волгоградская,
ул. Плехановская

Технико-экономическое обоснование передачи
объектов концессионного соглашения

Наименование проекта:

«Реконструкция (модернизация) подземных пешеходных переходов городского округа город Воронеж, расположенных по адресам: ул. Ворошилова (ост. «Механический завод»), ул. Дмитрова – ул. Волгоградская, ул. Плехановская»

Введение

Управление муниципальной собственностью является основой социально-экономического развития местного самоуправления. Рациональное и эффективное использование находящихся в распоряжении органов местного самоуправления активов позволяет решать текущие задачи развития территории.

Главная цель управления муниципальной собственностью — обеспечение максимальной пользы жителям муниципального образования. В условиях возрастающих потребностей общества и недостаточностью финансовых ресурсов муниципальных образований для обеспечения этих потребностей, повышение эффективности использования муниципальной собственности приобретает особую актуальность.

Привлечение частных инвестиций в муниципальную экономику при условии сохранение муниципальной собственности на основные фонды позволяет решить задачи социально — экономического характера, стоящие перед органами местного самоуправления. Одной из таких форм государственно-частного партнерства является концессия.

Федеральный закон о Концессионных соглашениях № 115-ФЗ от 21.07.2005 создает правовую основу регулирования концессионных отношений, включая процедуру заключения, изменения и прекращения договоров концессии.

Концессия муниципальной собственности является, несомненно, перспективным способом решения задач и проблем социально-экономического развития муниципального образования за счет привлечения бизнеса. Можно выделить следующие преимущества концессии для органов местного самоуправления:

- привлечение частных инвестиций,
- снижение расходов бюджета муниципального образования,
- обеспечение эффективного использования муниципального имущества,
- сохранение целевого назначения имущества,
- решение социальных задач за счет средств частных партнеров ,
- наличие возможности выбора инвестора посредством проведения конкурса,
- планирование и контроль за его деятельностью,
- привлечение профессиональных и опытных инвесторов для решения муниципальных задач ,
- создание новых рабочих мест,
- обеспечение поступлений в бюджет муниципального образования,
- получение обществом более качественных услуг,
- передача рисков частным инвесторам.

В тоже время, правительством РФ реализуется единая политика в сфере безопасности дорожного движения, строительства, содержания, реконструкции , ремонта автомобильных дорог и инженерных сооружений. В частности, одним из аспектов такой политики являются вопросы содержания и эксплуатации подземных пешеходных переходов, которые относятся к искусственным дорожным сооружениям, находящимся на балансе муниципалитета.

Перечни объектов, в отношении которых могут быть заключены концессионные соглашения, установлены статьей 4 115 ФЗ «О концессионных соглашениях». В соответствии с указанной статьей закона объектами концессионного соглашения, в том числе, являются:

- автомобильные дороги или участки автомобильных дорог, защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, то есть объекты, используемые при капитальном ремонте, ремонте, содержании автомобильных дорог, элементы обустройства автомобильных дорог (в том числе остановочные пункты), объекты, предназначенные для взимания платы (в том числе пункты взимания платы), объекты дорожного сервиса.

В целях 115 Федерального закона к реконструкции объекта концессионного соглашения относятся мероприятия по его переустройству на основе внедрения новых технологий, механизации и автоматизации производства, модернизации и замены морально устаревшего и физически изношенного оборудования новым более производительным оборудованием, изменению технологического или функционального назначения объекта концессионного соглашения или его отдельных частей, иные мероприятия по улучшению характеристик и эксплуатационных свойств объекта концессионного соглашения.

В тоже время, стратегией развития г.о.г Воронеж 2035 года поставлена цель: *«Обеспечение устойчивого развития экономики на основе роста инновационного сектора и совершенствования условий предпринимательской деятельности»*, которая в свою очередь декомпозируется на функциональные подцели, такие как:

- повышение эффективности использования муниципальных ресурсов;
- повышение предпринимательской активности;

Так же, одной из важных задач, поставленных стратегией развития в части социального развития города является *задача по формированию комфортной безбарьерной среды в приоритетных сферах жизнедеятельности маломобильных групп населения.*

В тоже время, предлагаемая к реализации единая концепция реконструкции трех переходов подразумевает в том числе, переформатирование классических подземных переходов, осуществляющих основную функцию, в современные событийные арт пространства (выставки фото, картин, произведений современного искусства, музыкальные площадки, туристические информационные табло, демонстрация достижений города). Что в свою очередь , влияет на достижение еще одной цели стратегии 2035 : *«достижение лидерских позиций городского округа город Воронеж по уровню развития человеческого капитала и качеству жизни населения, сокращение социально-экономического неравенства, подразумевающую реализацию мероприятий по созданию инфраструктуры поддержки проектов, способствующих созданию и развитию креативных пространств (студий, мастерских, выставочных залов).»*

Таким образом, передача переходов в концессию для модернизации объектов решает ряд стратегически важных целей и задач.

В этой связи, основная цель проекта - обеспечение условий для доступа маломобильных групп населения, безопасного и качественного обслуживания населения, организации объединенной единой концепцией развития творческих креативных пространств, и организации торговых мест с целью создания благоприятных условий для осуществления коммерческой деятельности на территории подземных пешеходных переходов, расположенных по адресу: г. Воронеж, улица Ворошилова (ост. «Механический завод»), улица. Димитрова, ул. Плехановская.

Безусловно, финансовая модель проекта, подтверждает экономическую эффективность проекта, что в свою очередь способствует созданию новых рабочих мест, увеличению налоговых отчислений, сокращению бюджетных расходов на содержание переходов, повышению качества управления муниципальными объектами, развитию предпринимательства, и, конечно, пополнению казны города ежегодной концессионной платой.

Подземный пешеходный переход,
расположенный по адресу:
Воронежская область, г. Воронеж,
ул. Ворошилова

СОСТАВ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ, ПОДЛЕЖАЩЕГО ПЕРЕДАЧЕ

№ п/п	Наименование пункта	Значение
1	Наименование объекта	Подземный пешеходный переход
2	Адрес	Воронежская область, г. Воронеж, ул. Ворошилова
3	Собственник объекта	Муниципальное образование городской округ город Воронеж
4	Кадастровый учетный номер	36:34:0000000:2754
5	Общая площадь объекта	478,2 кв.м.
6	Площадь, занимаемая коммерческими помещениями (Торговая площадь)	193,0 кв.м.
7	Количество входных групп	4
8	Перечень имущества, которое планируется создать и реконструировать (модернизировать), в том числе объекты движимого имущества, технологически связанные с объектами недвижимого имущества, с указанием технико-экономических показателей	• подъемник вертикальный для инвалидов, уличный; • система вентиляции; • система видеонаблюдения; • система охранно-пожарной сигнализации, порошкового пожаротушения; • система оповещения и управления эвакуацией людей; • средства тревожной кнопки экстренного вызова полиции; • устройство туалетного модуля; • остекление надземной части пешеходного перехода • устройство комнаты для персонала • устройство внешних сетей водоснабжения, водоотведения и

		канализации, теплоснабжения
--	--	-----------------------------

9	Срок действия соглашения	20 лет
10	Длительность работ по реконструкции /модернизации объекта	24 месяца
11	Размер инвестиционных вложений	6 100 000 руб.
12	Форма муниципально частного партнерства	Концессионное соглашение

Подземный пешеходный переход,
расположенный по адресу:
Воронежская область, г. Воронеж,
перес. ул. Димитрова – ул. Волгоградская

СОСТАВ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ, ПОДЛЕЖАЩЕГО ПЕРЕДАЧЕ

№ п/п	Наименование пункта	Значение
1	Наименование объекта	Подземный пешеходный переход
2	Адрес	Воронежская область, г. Воронеж, перес. ул. Димитрова – ул. Волгоградская
3	Собственник объекта	Муниципальное образование городской округ город Воронеж
4	Кадастровый учетный номер	36:34:0000000:2760
5	Общая площадь объекта	326 кв.м.
6	Площадь, занимаемая коммерческими помещениями (Торговая площадь)	102,5 кв.м.
7	Количество входных групп	4
8	Перечень имущества, которое планируется создать и реконструировать (модернизировать), в том числе объекты движимого имущества, технологически связанные с объектами недвижимого имущества, с указанием технико-экономических показателей	• Устройство системы вентиляции; • подъемник вертикальный для инвалидов, уличный; • система видеонаблюдения; • система охранно–пожарной сигнализации, порошкового пожаротушения; • система оповещения и управления эвакуацией людей; • средства тревожной кнопки экстренного вызова полиции; • устройство туалетного модуля; • остекление надземной части пешеходного перехода • устройство комнаты для персонала • устройство внешних сетей

		водоснабжения, водоотведения и канализации, теплоснабжения
--	--	---

9	Срок действия соглашения	20 лет
10	Длительность работ по реконструкции /модернизации объекта	24 месяца
11	Размер инвестиционных вложений	6 600 000 руб.
12	Форма муниципально частного партнерства	Концессионное соглашение

Подземный пешеходный переход,
расположенный по адресу:
Воронежская область, г. Воронеж,
ул. Плехановская

СОСТАВ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ, ПОДЛЕЖАЩЕГО ПЕРЕДАЧЕ

№ п/п	Наименование пункта	Значение
1	Наименование объекта	Подземный пешеходный переход
2	Адрес	Воронежская область, г. Воронеж, ул. Плехановская
3	Собственник объекта	Муниципальное образование городской округ город Воронеж
4	Кадастровый учетный номер	36:34:000000000:3197
5	Общая площадь объекта	572,8 кв.м.
6	Площадь, занимаемая коммерческими помещениями (Торговая и выставочная)	160 кв.м -выставочная площадь 150 кв.м. - торговая площадь
7	Количество входных групп	4
8	Перечень имущества, которое планируется создать и реконструировать (модернизировать), в том числе объекты движимого имущества, технологически связанные с объектами недвижимого имущества, с указанием технико-экономических показателей	• Устройство системы вентиляции; • подъемник вертикальный для инвалидов, уличный; • система видеонаблюдения; • система охранно–пожарной сигнализации, порошкового пожаротушения; • система оповещения и управления эвакуацией людей; • средства тревожной кнопки экстренного вызова ЧОП; • устройство туалетного модуля; • устройство комнаты персонала • остекление надземной части пешеходного перехода

		• устройство зоны арт -пространства • устройство внешних сетей водоснабжения, водоотведения и канализации, теплоснабжения
9	Срок действия соглашения	20 лет
10	Длительность работ по реконструкции /модернизации объекта	24 месяца
11	Размер инвестиционных вложений	10 000 000 руб.
12	Форма муниципально частного партнерства	Концессионное соглашение

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА МУНИЦИПАЛЬНО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА

Реконструкция (модернизация) подземных пешеходных переходов городского округа города Воронеж, расположенных по адресу: ул. Ворошилова и перес. ул. Димитрова и ул. Волгоградской

№ п/п	Наименование пункта	Значение
1	Наименование проекта	Реконструкция (модернизация) подземных пешеходных переходов городского округа города Воронеж, расположенных по адресу: ул. Ворошилова и перес. ул. Димитрова и ул. Волгоградской
2	Концедент	Муниципальное образование городской округ город Воронеж
3	Краткое описание проекта и его целевое назначение	Реконструкция (модернизация) и комплексное использование подземных пешеходных переходов городского округа города Воронеж, расположенных по адресу: ул. Ворошилова, и перес. ул. Димитрова и ул. Волгоградской для создания комфортных, благоприятных и безопасных условий для населения и создания законных условий осуществления коммерческой деятельности
4	Актуальность проекта	Реконструкция (модернизация) подземных пешеходных переходов как объектов транспортной инфраструктуры, являющихся крупными транспортными, логистическими и пешеходными узлами городского округа города Воронеж, является актуальным направлением для города, что обусловлено практической необходимостью обеспечения безопасности населения в подземных пешеходных переходах городского округа города Воронеж при стихийных бедствиях, авариях, пожарах, массовых нарушениях правопорядка и создание законных условий осуществления коммерческой деятельности.
5	Цели проекта	• Облагораживание текущего облика подземного пешеходного перехода в единой концепции ; • Обустройство систем видеонаблюдения; охранно–пожарной сигнализации, пожаротушения,

		оповещения и управления эвакуацией людей, обеспечивающих безопасность населения; • Остекление надземной части лестничных сходов; • Повышение привлекательности и комфорта торговых объектов на территории подземного пешеходного перехода; • Повышение уровня предоставляемого сервиса на территории подземного пешеходного перехода населению; • Увеличение для предпринимателей и компаний возможности размещения рекламы на территории подземного пешеходного перехода; • Создание в переходах атмосферы открытого пространства культурного и креативного развития ; • Повышение делового климата городского округа города Воронеж. • Обеспечение доступа к объектам маломобильным группам населения
6	Задачи проекта	• Модернизация объекта, находящегося в муниципальной собственности (подземный пешеходный переход), его отдельных сооружений и систем; • Ускоренное развитие и эффективное управление объектов инфраструктуры, находящихся в муниципальной собственности (подземный пешеходный переход), в отсутствие достаточного объема бюджетных средств; • привлечение внебюджетных средств для реконструкции и эксплуатации инфраструктурных объектов, находящихся в муниципальной собственности (подземный пешеходный переход); • Рост объемов налоговых поступлений в бюджеты всех уровней за счет увеличения дохода, получаемого концессионером в рамках реализации

		концессионного соглашения; • Увеличение количества субъектов малого и среднего предпринимательства в расчете на 1 тыс. человек населения городского округа города Воронеж; • Создание дополнительных рабочих мест для снижения уровня безработицы; • Улучшение делового климата городского округа города Воронеж и привлечение инвесторов в развитие публичной инфраструктуры (подземный пешеходный переход).
7	Планируемый экономический и социальный эффект	• Дополнительные доходы бюджета, в виде концессионной платы; • Дополнительные налоговые поступления (<i>налог по упрощенной системе налогообложения, НДФЛ, социальные взносы во внебюджетные фонды</i>); • Создание новых рабочих мест (<i>за счет увеличения количества субъектов малого и среднего предпринимательства, которые будут осуществлять свою деятельность на территории подземного пешеходного перехода</i>); • Повышение уровня комфорта и безопасности городских пешеходных переходов; • Повышение инвестиционной привлекательности городского округа города Воронеж. • Использование муниципальных объектов в том числе с целью создания и развития креативных пространств

Перечень необходимых работ по модернизации подземных переходов по адресу:
ул. Ворошилова; и перес.ул. Димитрова и ул.Волгоградской
в г. Воронеже

№ п/п	Наименование
1	Устройство внешних сетей электроснабжения, водоснабжения , канализации и водоотведения, теплоснабжения
2	Устройство подъемников для людей с ограниченными возможностями
3	Устройство системы вентиляции
4	Устройство туалетного модуля
5	Устройство комнаты для персонала
6	Монтаж системы видеонаблюдения с подключением к системе «Безопасный город»
7	Монтаж охранно-пожарной сигнализации и систем порошкового пожаротушения
8	Устройство площадок для размещения торговых объектов
9	Обустройство арт площадки с возможностью выступления музыкантов, организации фотовыставок
10	Остекление надземной части пешеходного перехода

**ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА МУНИЦИПАЛЬНО-ЧАСТНОГО
ПАРТНЕРСТВА**
**реконструкция (модернизация) подземного пешеходного перехода
городского округа города Воронеж, расположенного по адресу:
ул. Плехановская**

№ п/п	Наименование пункта	Значение
1	Наименование проекта	Реконструкция (модернизация) подземного пешеходного перехода городского округа города Воронеж, расположенного по адресу: ул. Плехановская
2	Концедент	Муниципальное образование городской округ город Воронеж
3	Краткое описание проекта и его целевое назначение	Реконструкция (модернизация) и комплексное использование подземного пешеходного перехода городского округа города Воронеж, расположенного по адресу: ул. Плехановская, для создания современного, событийного креативного арт - пространства
4	Актуальность проекта	Реконструкция (модернизация) подземного пешеходного перехода расположенного по адресу: ул. Плехановская с частичной трансформацией объекта в современное, событийное креативного арт — пространство является актуальным направлением для города, поскольку, придаст новый импульс эффективного развития муниципального объекта, законсервированного с 2015 года. В связи с необходимостью сохранения функционала данного пешеходного перехода как пешеходного транспортного узла, и, в то же время, с целью обеспечения эффективного использования и управления муниципальным имуществом, был изучен положительный опыт других городов РФ (Ижевск, Ростов на Дону, Москва), показывающий востребованность и эффективность частичного перформативирования пешеходного перехода в современное событийное креативное арт — пространство. В городе Воронеж на сегодняшний момент нехватка пространств, решающих задачу, поставленную Стратегией 2035 г. «по созданию инфраструктуры поддержки

		<i>проектов, способствующих созданию и развитию креативных пространств (студий, мастерских, выставочных залов).»</i>
5	Цели проекта	• Облагораживание текущего облика подземного пешеходного перехода ; • Обустройство систем видеонаблюдения; охранно–пожарной сигнализации, пожаротушения, оповещения и управления эвакуацией людей, обеспечивающих безопасность населения; • Остекление надземной части лестничных сходов; • Повышение привлекательности и комфорта торговых объектов на территории подземного пешеходного перехода; • Увеличение для предпринимателей и компаний возможности размещения рекламы на территории подземного пешеходного перехода; • Создание в переходах атмосферы открытого пространства культурного и креативного развития, насыщенного событийными мероприятиями, выставками ; • Обеспечение доступа к объектам инфраструктуры города маломобильных групп населения.
6	Задачи проекта	• Модернизация объекта, находящегося в муниципальной собственности (подземный пешеходный переход), его отдельных сооружений и систем; • Ускоренное развитие и эффективное управление объектов инфраструктуры, находящихся в муниципальной собственности (подземный пешеходный переход), в отсутствии достаточного объема бюджетных средств; • привлечение внебюджетных средств для реконструкции и эксплуатации инфраструктурных объектов, находящихся в муниципальной собственности (подземный пешеходный

		переход); • Рост объемов налоговых поступлений в бюджеты всех уровней за счет увеличения дохода, получаемого концессионером в рамках реализации концессионного соглашения; • Увеличение количества субъектов малого и среднего предпринимательства в расчете на 1 тыс. человек населения городского округа города Воронеж; • Создание дополнительных рабочих мест для снижения уровня безработицы; • Улучшение делового климата городского округа города Воронеж и привлечение инвесторов в развитие публичной инфраструктуры (подземный пешеходный переход). • Повышение уровня развития человеческого капитала и качества жизни населения, сокращение социально-экономического неравенства, за счет возможности самореализации и развития в открытом креативном арт пространстве города:
7	Планируемый экономический и социальный эффект	• Дополнительные доходы бюджета, в виде концессионной платы; • Дополнительные налоговые поступления (<i>налог по упрощенной системе налогообложения, НДФЛ, социальные взносы во внебюджетные фонды</i>); • Создание новых рабочих мест (<i>за счет увеличения количества субъектов малого и среднего предпринимательства, которые будут осуществлять свою деятельность на территории подземного пешеходного перехода</i>); • Повышение уровня развития человеческого капитала и качества жизни населения, сокращение социально-экономического неравенства

		за счет возможности самореализации развития в открытом городском арт пространстве города: • Повышение инвестиционной привлекательности городского округа города Воронеж. • Использование муниципальных объектов в том числе с целью создания и развития креативных пространств
--	--	--

Перечень необходимых работ по модернизации подземного перехода по адресу:
ул. Плехановская

№ п/п	Наименование
1	Устройство внешних сетей электроснабжения, водоснабжения , канализации и водоотведения, теплоснабжения
2	Устройство подъемников для людей с ограниченными возможностями
3	Устройство системы вентиляции
4	Устройство туалетного модуля
5	Устройство комнаты для персонала
6	Монтаж системы видеонаблюдения с подключением к системе «Безопасный город»
7	Монтаж охранно-пожарной сигнализации и систем порошкового пожаротушения
8	Устройство площадок для размещения торговых объектов
9	Обустройство выставочной площадки
10	Отделочные работы
11	Остекление надземной части пешеходного перехода

Концепция модернизации трех подземных переходов

Общая концептуальная идея, объединяющая все три объекта - это создание цивилизованного культурно просветительского пространства в городе . У всех трех переходов, ввиду их локационных особенностей - разные потоки людей, история и разные потребительские сценарии поведения, сформированные годами.

Предлагаемая концепция развития трех переходов, предполагает объединение их одной общей идеей. - **концепцией современной ПОДЗЕМКИ**, формирующий целый культурный и просветительский пласт жителей и гостей города, расширяющий представление о подземном переходе с точки зрения максимально эффективного использования пространства. Здесь каждый сможет найти свой источник знаний информации, творчества. Будь то точка питания, фотовыставка, выступление музыкантов, информационный стенд, арт объект, то есть все то, что связывает подземки всего мира, делая их центрами притяжения современного человека.

При этом, каждый объект будет иметь свою просветительскую и культурную направленность.

Так, подземный переход, расположенный на ул. Ворошилова и являющийся много лет пешеходным узлом для сотрудников механического завода, должен сохранить и транслировать достижение города в космонавтике: художественные изображения на стенах, световые короба с информацией о значимых вехах в космической истории нашего города.

Подземный переход на перес. Димитрова — Волгоградская, расположенный по ходу движения Москва — Ростов, может стать информационно туристическим объектом. Световые коробы со знаковыми местами Воронежа и области, интерактивная доска с интересными авто и пешими маршрутами помогут гостям и жителям города узнавать Воронеж, планировать свой досуг.

Объект на Плехановской, ввиду своей необычной архитектуры в виде двух туннелей и грамотным цвето - и световым оформлением может стать современным событийным выставочным арт пространством города, где воронежские художники, фотографы, мастера смогут представить и презентовать свои работы, проводить творческие встречи.

Таким образом, **идея создания просветительского кластера «подземки»** решит ряд важных и значимых задач развития города и со временем, в качестве успешной практики сможет тиражироваться на другие муниципальные объекты.

Архитектурно планировочные решения будут разработаны в рамках подготовки проектно сметной документации.

Прогнозная стоимость реконструкции объекта

Расчет произведен, исходя из среднерыночной стоимости видов работ , технических параметров объекта и имеющихся производственных мощностей концессионера.

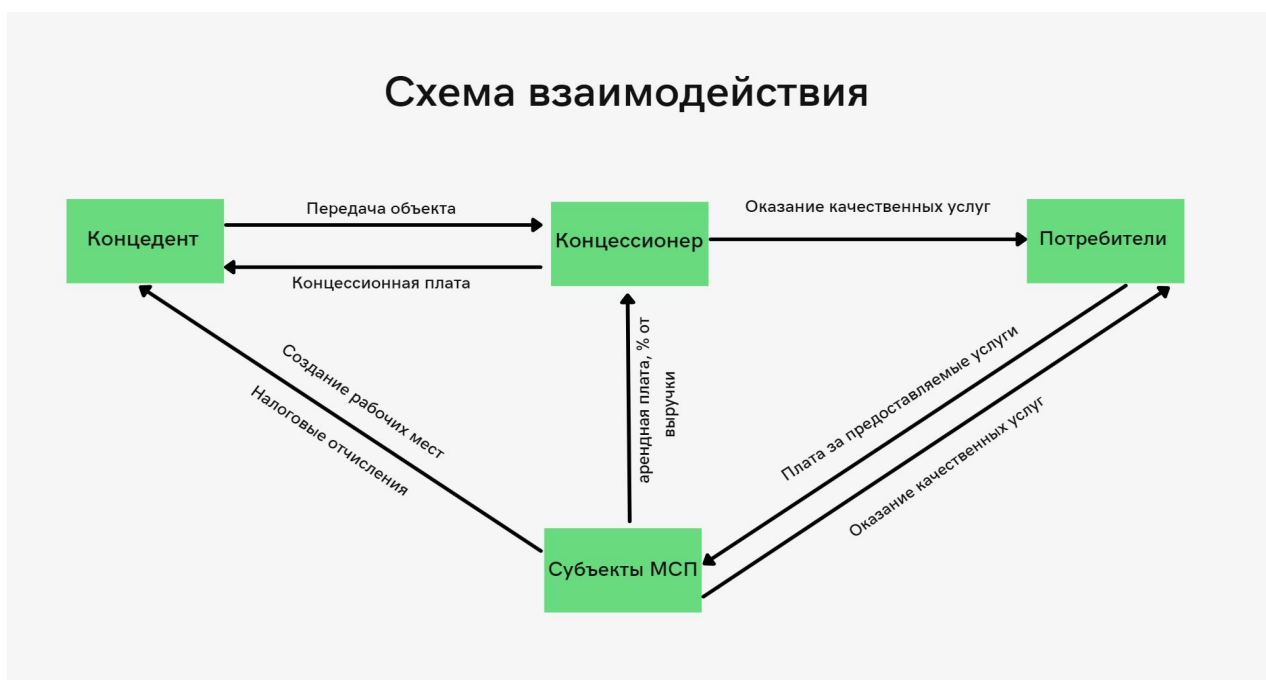
Модель формирования доходов по проекту

		Ворошилова	Димитрова	Плехановская
№	Виды работ	инвестиции, тыс.руб.	инвестиции, тыс.руб.	инвестиции, тыс.руб.
1	Устройство системы вентиляции	300	300	300
2	Устройство подъемных механизмов для людей с ограниченными возможностями	1 000	1 500	1 000
3	Устройство и подключение внешних сетей	200	200	200
4	Устройство туалетного модуля и комнаты для персонала	75	75	75
5	Устройство системы охранно - пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией людей, система тревожной кнопки экстренного вызова полиции	175	175	175
6	Устройство системы видеонаблюдения	125	125	125
7	Остекление надземной части пешеходного перехода	4 000	4 000	4 000
8	Устройство площадок для размещения торговых объектов	100	100	100
9	Устройство арт площадки	100	100	300
10	Устройство выставочного пространства (спец.световое оборудование, крепежные системы, защитные антивандальные механизмы)	25	25	2 000
11	Отделочные работы + художественное декарирование			1 725
12	ИТОГО:	6 100	6 600	10 000
	ВСЕГО:	22 700		

В соответствии с 6 ч. ст.3 федерального закона от 21.07.2005 № 115 -ФЗ « О концессионных соглашениях» продукция и доходы, полученные концессионером в результате осуществления деятельности , предусмотренной концессионным соглашением, являются собственностью концессионера.

I. Источниками дохода концессионера в данном проекте являются:

1. Аренда торговых площадей — 10 % от выручки
2. Аренда рекламных площадей — 3 тыс.руб. за видеоролик + 10 тыс.руб. за рекламный модуль
3. Платный туалет - 10 руб. с одного посещения
4. Выставочная деятельность - 500 000 - 550 000 руб в мес.



II. Источники дохода концедента:

Концессионным соглашением предусматривается плата, вносимая концессионером концеденту в период использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения (далее - концессионная плата). Внесение концессионной платы может предусматриваться как в течение всего срока использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения, так и в течение отдельных периодов такого использования (эксплуатации).

III. Концессионным соглашением предусматривается плата, вносимая концессионером концеденту в период использования (эксплуатации) объекта концессионного соглашения (далее - концессионная плата). . Размер концессионной платы, форма, порядок и сроки ее внесения **устанавливаются концессионным соглашением** в соответствии с решением о заключении концессионного соглашения. **На текущий момент , законом не установлена методика расчета концессионной платы.**

Исходя из проведенного анализа существующей в стране практики расчета размера концессионной платы, установлено, что в среднем размер концессионной платы объектов инфраструктуры (за исключением объектов жилищно коммунального хозяйства) варьируется от 0.5 до 1 % от средней дисконтированной прибыли по годам, за вычетом инвестиционных вложений (информация взята на платформе: <https://rosinfra.ru/>)* , что

позволяет сохранить планируемый срок окупаемости проекта (средний по рынку) — около 5 — 7 лет.

Процент применяемой в расчете ставки концессионной платы является средним показателем от 0.5 до 1% , и равен 0.75%

$$K_{\text{пл}} = ((\text{ПР}_{20} - \text{И}) / N) * 0,75\% \text{ где}$$

$K_{\text{пл}}$ — размер концессионной платы, тыс.руб.

ПР_{20} - дисконтированная прибыль накопительно за 20 лет, тыс.руб.

И - первоначальные инвестиции тыс.руб.

N - срок концессионного соглашения, лет

Таким образом, получаем:

$$K_{\text{пл}} = ((110882,9 - 22\,700) / 20) * 0,75\% = 330 \text{ тыс.руб. в год}$$

За 18 лет (20 лет срок КС минус 2 года на реконструкцию) за счет концессионной платы бюджет пополнится на 5 940 тыс.руб.

*** Пример концессионных соглашений, взятых для анализа средней величины концессионной платы :**

- Концессионное соглашение по созданию (строительству) объекта «Республиканский центр спортивной борьбы имени Р.А. Кадырова»
- Концессионное соглашение о финансировании, создании и эксплуатации физкультурно-оздоровительного комплекса им. А.С. Пушкина в селе Большое Болдино Большееболдинского района Нижегородской области
- Концессионное соглашение о финансировании, создании (реконструкции, строительстве) и эксплуатации объекта – детского оздоровительного лагеря в г. Светлогорске по Калининградскому пр.,79
- Реконструкция объекта культурного наследия - "Бывшая усадьба Железнова", расположенная по адресу г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 56
- и другие

Модель формирования расходов по проекту

Операционные расходы концессионера состоят из постоянных и переменных затрат.

К постоянным затратам относятся:

1. Фонд оплаты труда и налоги с ФОТ

№	Должность	Штатных единиц	Оклад в месяц, руб	В первый год , руб
1	Управляющий	1	70000	840000
2	АРТ директор	1	70000	840000
3	Охранник	1	30000	360000

4	Администратор	1	30000	360000
5	Инженер	1	30000	480000
	Итого:		230000	2760000
7	Налоги с ФОТ			1021200

2. **Коммунальные услуги** — в среднем 70 000 руб в месяц (с учетом теплоснабжения, кондиционирования, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения). Итого в год: $70\,000 * 3 * 12 \text{ мес} = 2\,520\,000$ руб в год.

3. Содержание объектов:

№	Статья расходов	Средняя сумма в месяц	Сумма за три перехода	Сумма в первый год
1	Закупка хоз.средств	5,000	15 000	180,000
2	Клининг стекла надземной части перехода	30,000	90,000	1 080 000
3	Клининг помещений и надземной территории	35,000	105,000	1,260,000
	Итого	70,000	210 000	2520000

4. **Продвижение** (публикации в СМИ, SMM) — 20 000 руб в месяц *12 мес = 240 000 руб в год
5. **Обслуживание систем** безопасности и системы вентиляции и кондиционирования - :15 000 руб. в мес *3 *12 мес = 540 000 руб в год
6. Налоговые выплаты по УСН (6%) - порядка 818 381 руб в среднем в год

К переменным затратам относятся:

1. Закупка уличных экранов - 6 шт *100 000 руб = 600 000 руб в первый год эксплуатации
2. Изготовление рекламных баннеров для подземной части перехода 20 шт *25 000 руб = 500 000 руб в первый год эксплуатации
3. Ремонт текущий и капитальный.

№	8 год эксплуатации	13 год	17 год	20 год
1	2,000,000	2,000,000	2,500,000	3,500,000

Полная финансовая модель формирования денежных потоков с расчетом окупаемости представлена в Таблице 1.

Предполагаемый объем инвестиций в создание и (или) реконструкцию объекта концессионного соглашения; представлен в Таблице 2.

Объем оказания услуг при осуществлении деятельности, предусмотренной концессионным соглашением представлены в Таблице 3.

Анализ экономической эффективности проекта

№115-ФЗ «О концессионных соглашениях» не устанавливает требований к финансовым параметрам концессионных проектов. Но могут применяться к проектам с бюджетным софинансированием

В данном случае, все затраты по проекту являются внебюджетными, и осуществляются за счет средств концессионера.

Тем не менее, для подтверждения экономической целесообразности проекта произведен расчет основных параметров:

Первоначальные инвестиции	-22 700 000
Операционные затраты (всего за 20 лет)	-292 680 379
Доходная часть (всего за 20 лет)	409 799 436
IRR	27,42%
NPV	0,15
Окупаемость	6 лет

Бюджетная эффективность и социальные эффекты реализации проекта

Бюджетная эффективность проекта измеряется следующими параметрами:

1. Объем государственных инвестиций в проект
2. Доходы государства от реализации проекта
3. Снижение расходов государства благодаря реализации проекта
4. Социальный эффект реализации проекта

№	Объем государственных инвестиций в проект	Доходы государства от реализации проекта	Снижение расходов государства благодаря реализации проекта
1		Концессионная плата 330 000 руб в год	Косвенная экономия бюджета за счет привлечения внебюджетных средств - 22 700 000 руб
2		Налоговые отчисления: НДФЛ – 546 тыс руб в среднем год; УСН - 673,8 тыс. руб в год;	Ежегодная экономия бюджета на содержание и эксплуатацию трех объектов: уборка: внутренней части объекта 342,90 за 1000 кв.м. * 0,775 кв.м. *360

		дней = 93 200 руб Ступени и сходы: 569,40 за 1000 кв.м. * 622,9 * 360 дней = 127 500 руб Экономия на клининге: 220 700 руб* в год. (без учета клининга стен, стеклянных поверхностей, чистящих средств, коммунальных платежей, содержания систем охраны, видеонаблюдения и т.д.) * сумма экономии за клининг рассчитана, исходя из существующих нормативов Комбинатов благоустройства
--	--	--

Социальный эффект:

1. Создание рабочих мест — 5 штатных единиц концессионера, 12 торговых точек субъектов МСП — 12 рабочих мест
2. Создание благоприятной доступной среды для маломобильных групп населения
3. Содействие развитию субъектов МСП
4. Обеспечение населения города качественным товаром и услугами
5. Создание условий безопасного и комфортного передвижения пешеходов
6. Создание условий креативного и творческого развития личности
7. Развитие туристической привлекательности города

Таким образом, исходя из проведенных расчетов, анализа рынка, оценки бюджетной эффективности и социального эффекта проекта, а так же учитывая направленность реализации проекта на решение задач и целей Стратегии развития города — формат муниципально - частного партнерства реализации проекта является экономически целесообразным и обоснованным.