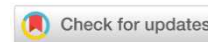


# ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО, ПЛАНИРОВКА СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

## URBAN PLANNING, PLANNING OF RURAL SETTLEMENTS



УДК 330.322

Оригинальное эмпирическое исследование

<https://doi.org/10.23947/2949-1835-2024-3-3-61-70>

### Софинансирование инвестиционных проектов в сфере преобразования общественных пространств



EDN: JVBQGB

Сидоренко Е.Н.  , Аксёнов А.А. 

Донской государственный технический университет, Ростов-на-Дону, Российская Федерация

 [ataka\\_s11@mail.ru](mailto:ataka_s11@mail.ru)

#### Аннотация

**Введение.** Повышение качества городской среды посредством задействования механизма государственно-частного партнерства (ГЧП) — современный тренд. Создание баланса интересов бизнеса и государства в обновлении инфраструктуры позволяет активизировать инвестиционные процессы. Поэтому ГЧП как катализатор регионального, инновационного, социального развития исследуется в научной литературе достаточно давно. Многие авторы, выявляя перспективы эффективности ГЧП, отмечают необходимость периодического пересмотра методов и инструментов государственной поддержки, т. е. сложившаяся система мер со временем требует совершенствования. Особое внимание уделяется моделям финансирования ГЧП-проектов, способам возврата инвестиций. При этом возможности развития ГЧП в создании (реконструкции) парковой инфраструктуры пока не получили должного освещения.

**Материалы и методы.** При проведении данного исследования для выявления особенностей проектов по преобразованию парковых комплексов, которые реконструируются в форме концессий, была проведена группировка проектов по общим признакам. Затем методом сравнительного анализа были выявлены проблемы, связанные со сложностью полной компенсации инвестиционных расходов у выбранных проектов. Выдвинута гипотеза о необходимости применения бюджетного софинансирования для отдельных концессионных соглашений, ориентированных на решение различных экологических, образовательных, просветительских задач.

**Результаты исследования.** Отечественная практика преобразования таких общественных пространств, как парки и парковая инфраструктура, показала, что самой оптимальной формой ГЧП является концессия. Инвестор использует свои средства на проектной и строительной стадии создания (реконструкции) парковых комплексов. На стадии эксплуатации объектов частная сторона компенсирует свои затраты посредством сбора платы напрямую с потребителей. При этом важно, что ожидаемая доходность от проекта была бы в пределах 15–25 %. С учетом изменения монетарной политики такая доходность при текущей ключевой ставке вряд ли возможна, если парк имеет в своем составе разнообразные капиталоемкие здания и сооружения, призванные обеспечить не столько коммерческие, сколько социальные цели. Возникают риски недополучения ожидаемых доходов. Поэтому необходимо выработать меры по расширению методов возврата вложенных инвестиций для подобных проектов. Если парк обладает сложной инфраструктурой, среди которой есть большие стадионы, музейные, культурные, образовательные центры, объекты, по которым сложно прогнозировать высокий спрос и целесообразно устанавливать высокую оплату, то в этом случае целесообразно сочетать прямую плату за услуги с бюджетным софинансированием. Софинансирование реализуется через выплату капитального или операционного гранта. В зависимости от направлений деятельности парков (образовательная, культурная, спортивная) можно рассмотреть варианты грантов. Операционный грант должен возместить эксплуатационные расходы на содержание особых объектов: прилегающих набережных, маяков, мемориалов и т. д. Для парков, в составе которых имеются крытые бассейны, большие стадионы, музеи, концертные залы, целесообразно использовать капитальные гранты для компенсации капиталовложений в эти объекты.

**Обсуждение и заключение.** Государственно-частное партнерство в современных условиях рассматривается как альтернатива бюджетному инвестированию объектов инфраструктуры. Преобразование общественных пространств городов тоже вовлечено в этот процесс и уже есть положительные результаты. Частная сторона, благодаря инвестированию собственных капиталовложений, получает возможность использования созданного объекта, чтобы окупить свои инвестиции. Но в некоторых проектах это сделать сложно, что снижает интерес бизнеса к участию в улучшении качества городской среды. В условиях жесткой денежно-кредитной политики нужны дополнительные бюджетные меры, чтобы стимулировать частные инвестиции.

**Ключевые слова:** государственно-частное партнерство (ГЧП), концессионное соглашение, инвестирование, общественные пространства, развитие города, парковый комплекс, парковая инфраструктура, софинансирование

**Для цитирования.** Сидоренко Е.Н., Аксенов А.А. Софинансирование инвестиционных проектов в сфере преобразования общественных пространств. *Современные тенденции в строительстве, градостроительстве и планировке территорий*. 2024;3(3):61–70. <https://doi.org/10.23947/2949-1835-2024-3-3-61-70>

Original Empirical Research

## Co-Financing the Investment Projects in the field of Public Space Transformation

Elena N. Sidorenko  , Aleksey A. Aksenov  

Don State Technical University, Rostov-on-Don, Russian Federation

 [ataka\\_s11@mail.ru](mailto:ataka_s11@mail.ru)

### Abstract

**Introduction.** It has become a modern trend to improve the quality of the urban environment using a public-private partnership (PPP) mechanism. By finding a balance between the interests of business and the state on the issues of infrastructure renovation, it is possible to boost the investment processes. Therefore, the PPP as a catalyst for the regional, innovative and social development has been studied in the scientific literature since long ago. Although, many authors recognise the prospects of the PPP efficiency, they still note the need to regularly revise the state support methods and tools, i.e. the existing system of measures requires improvement over time. Special attention has been paid to the models of financing the PPP projects and the ways of investment return. However, the PPP development potential in creation (reconstruction) of the park infrastructure has not been duly revealed yet.

**Materials and Methods.** During the research on identification of the features of the park complex transformation projects reconstructed in the frame of a concession business model, the projects were grouped according to the similarity of features. Then, by comparative analysis method, the problems of full recovery of the investment costs were identified in the selected projects. A hypothesis about the need of using the government budget co-financing for the certain concession agreements targeted at solving the various environmental, educational and awareness-raising issues was put forward.

**Results.** The national practices of transformation of the public spaces, such as parks and park infrastructure, have shown that the most optimal form of the PPP is a concession. The investor uses his funds at the design and construction stages of the creation (reconstruction) of the park complexes. At the stage of facility operation, a private party recovers its costs by collecting fees directly from the consumers. It is important that the expected project profitability should be within 15–25%. Due to the changes in the monetary policy, such profitability at the current key rate is hardly ever possible if the park infrastructure includes a variety of capital-intensive buildings and structures designated not so much for commercial but for social purposes. There arise the risks of receiving less income than expected. Therefore, for such projects, it is necessary to develop the measures expanding the ways of investment return. If a park has a complex infrastructure, which includes the large stadiums, museums, cultural and educational centres, i.e. facilities that are difficult to predict as having a high demand and, thus, not expedient for setting the high fees, it is advisable to combine the direct payment for services with the government budget co-financing. Co-financing is implemented through payment of a capital or operational grants. The variants of a grant can be considered depending on the areas of the park activities (educational, cultural, sport). The operational grant is due to reimburse the operational costs on maintaining the special facilities: adjacent embankments, lighthouses, memorials, etc. For the parks that include the indoor pools, large stadiums, museums, concert halls, it is relevant to use the capital grants to return the investments made into these facilities.

**Discussion and Conclusion.** In the current conditions, the public-private partnership is considered as an alternative to government budget investment into the infrastructure facilities. The transformation of the urban public spaces is also involved in this trend, and there are already positive results achieved. A private party, through investing its own capital, gets the opportunity to operate the created object to recoup its investments. But some projects are difficult in this sense, therefore the

interest of the business companies to participate in the improvement of the urban environment quality reduces. In the context of the tight monetary policy, the additional state budgetary measures are needed to stimulate private investments.

**Keywords:** public-private partnership (PPP), concession agreement, investment, public spaces, urban development, park complex, park infrastructure, co-financing

**Acknowledgements.** The authors are grateful to the editorial board and peer-reviewers for their attentive attitude to the article and the comments provided, which made it possible to improve the article quality

**For citation.** Sidorenko EN, Aksenov AA. Co-Financing the Investment Projects in the field of Public Space Transformation. *Modern Trends in Construction, Urban and Territorial Planning*. 2024;3(3):61–70. <https://doi.org/10.23947/2949-1835-2024-3-3-61-70>

**Введение.** Развитие городов, так же как развитие регионов, способствует улучшению экономической, социальной, демографической ситуации в стране, формируя дополнительные источники устойчивого экономического роста. Перед Россией поставлены задачи: освоение новых территорий, обеспечение более равномерного распределения ресурсов, изменение траекторий транзитных магистралей. Для качественного обновления городов, создания их неповторимого колорита, атмосферы безопасности и комфорта был разработан и принят федеральный проект «Формирование комфортной городской среды», в котором рост индекса качества городской среды выступает основным результатом. Расчет индекса осуществляется на базе методики Правительства Российской Федерации № 510-р от 23 марта 2019 г<sup>1</sup>.

Данный индекс включает в себя 36 индикаторов, распределенных по 6 критериям: безопасность, комфортность, экологичность и здоровье, уникальность и разнообразие, современность, эффективность управления. Наибольшее значение индекса — 360 баллов. Соответственно, к городам с благоприятной средой относят те, которые набирают 181 балл и выше, с неблагоприятной — ниже<sup>2</sup>.

Понятие «общественное пространство» не выделено в отдельные индикаторы, под ним понимаются все территории, которыми может свободно пользоваться население (парки, скверы, набережные, места отдыха и т. д.). Улучшенные общественные пространства не только украшают города, но и создают более качественную культурную социальную среду для населения, формируют новые экономические перспективы. В данном исследовании не ставится задача анализа влияния всех общественных пространств на комфортность и экономическое развитие городов. Будут рассмотрены парковые комплексы, среди которых можно выделить развлекательные парки аттракционов, природные, музейные, культурные парки.

Создание и обновление парковой зоны обеспечивает повышение цен на прилегающие земли, рост предприятий торговли и услуг, т. е. активизирует коммерческую привлекательность территории. Это делает возможным участие государственно-частного партнерства (ГЧП) в преобразовании подобных общественных пространств и соответствующей инфраструктуры (парковые, музейные, выставочные, спортивные комплексы и т. д.).

В России уже сложилась практика по привлечению внебюджетных инвестиций для создания удобной и доступной городской среды через механизм государственно-частного партнерства. Используется концессия в отношении муниципальных проектов. В 2024 г. уже реализовалось 25 соглашений, где объем инвестиций составил 1,9 млрд. руб., и использовались самокупаемые бизнес-модели.

Концессии в преобразовании парковых комплексов применяют в качестве способа возврата вложенных инвестиций — прямую оплату потребителей за предоставленные услуги. Такой подход успешно действует в проектах с высоким и прогнозируемым потребительским спросом при длительных сроках окупаемости в крупных и средних городах. Бизнес в рамках концессии инвестирует свои средства в создание (реконструкцию), затем приобретая право на длительное распоряжение данным объектом. Право собственности при этом не приобретается, объект остается государственным.

Но в связи с тем, что парки как общественные пространства обладают значительным разнообразием и по включаемым в них объектам, и по протяженности, и по местоположению, и по выполняемым функциям для населения, такой способ компенсации затрат и получения прибыли не всегда выгоден для бизнеса, что позволяет рассматривать такие проекты как потенциально убыточные.

<sup>1</sup> Распоряжение Правительства Российской Федерации от 23 марта 2019 г. № 510-р. URL: [http://static.government.ru/media/files/wbRigrDYKeKbPh9FzCHU\\_wWoturf2Ud0G.pdf](http://static.government.ru/media/files/wbRigrDYKeKbPh9FzCHU_wWoturf2Ud0G.pdf) (дата обращения 01.08.2024).

<sup>2</sup> Индекс качества городской среды — инструмент для оценки качества материальной городской среды и условий её формирования. URL: <https://xn----dtbcccptsypabxk.xn--p1ai/#/> (дата обращения 01.08.2024).

Поэтому целью данного исследования будет выяснение специфики концессионных соглашений в данной сфере и перспективы задействования в некоторых вариантах бюджетного софинансирования.

Возможность использования ГЧП в обновлении инфраструктуры давно обсуждается в международном и отечественном научном сообществе. ГЧП рассматривается как основа объединения ресурсов государства и бизнеса для генерации знаний и инноваций, поиска новых источников развития. Эти идеи нашли отражение в работах Дельмона Дж. [1], Йескомба Э. [2], Лембера В., Петерсона О., Шеррера У., Аргена Р. [3]. Отдельно хотелось бы отметить монографию Мерзлова И.Ю., где отечественная практика ГЧП сравнивается с европейским опытом. В данной работе представлен системный подход к механизму ГЧП в инфраструктуре, выявлены источники и показатели эффективности подобных проектов [4].

В работах уже упомянутого Мерзлова И.Ф. [5], Раевского С.В., Исаченко Ю.И. [6], Шиденко Н.В., Аксеновой Е.Г., Аксенова А.А., Груntenко А.В., Виноградовой Е.В. [7, 8] и др. исследуются возможности повышения конкурентоспособности региона при задействовании в инвестиционном процессе ГЧП, его влиянии на увеличение числа новых предприятий, развитие жилищного строительства.

Применение государственно-частного партнерства в развитии территорий предполагает выявление основных факторов эффективности, под которыми понимаются специальные условия, влияющие на результаты ГЧП, подбор оптимальных инструментов. Этому посвящены труды Глушко Ю.В. [9], Парахиной В.Н., Шалаевой З.И. [10], Масловского В.П. [11] и др.

Эффективность ГЧП-проектов рассматривается в связи с методами финансирования, которые призваны обеспечивать выгоды бизнеса и социально-экономические эффекты. Эти вопросы затронуты в работах китайских ученых Осей-Киэй Р., Чана А. [12], в статьях российских авторов: Воронцова Г.В., Момотова О.Н. [13], Сидоренко Е.Н., Семиглазовой В.А. [14, 15].

Однако проблема развития ГЧП в отрасли городского общественного пространства, особенно в сфере парковой инфраструктуры, не нашла отражения в научной теории и практике. Обоснование необходимости применения дополнительных мер государственного стимулирования данных инвестиций также мало исследовано.

Целью статьи является исследование влияния развития ГЧП-проектов в преобразовании общественных пространств (а именно парковой инфраструктуры) на рост качества городской среды.

Для реализации цели ставятся следующие задачи:

- выявить особенности парков, преобразуемых в рамках концессионных соглашений на местном уровне;
- обосновать необходимость применения более детальных критериев для выбора способов возврата вложенных инвестиций;
- предложить меры по росту эффективности рассматриваемых концессионных проектов с учетом социальной и экологической значимости парков;
- разработать рекомендации по использованию бюджетного софинансирования при осуществлении проектов ГЧП по обновлению (реконструкции) парковых комплексов.

**Материалы и методы.** Теоретической и методологической основой исследования являются труды отечественных и зарубежных ученых, рассматривавших использование государственно-частного партнерства в преобразовании парковой инфраструктуры.

В исследовании возможности софинансирования концессионных проектов применяется метод сравнительного анализа, выдвинута гипотеза о том, что многообразие парковых комплексов призвано решать разные социально-экономические задачи, и поэтому требуется более детальный подход к выбору инструментов, обеспечивающих их эффективность.

В статье использовались такие общенаучные методы, как абстрактно-логический и экономико-статистический. В процессе обработки информации применялись методы группировки, сравнения, графического представления данных.

Информационную базу исследования составили аналитические обзоры Национального центра государственно-частного партнерства, данные отечественной статистики. При анализе перспектив развития тех или иных вариантов финансирования проектов использовались материалы Национального центра государственно-частного партнерства и платформы РОСИНФРА.

**Результаты исследования.** В отечественной практике старт по преобразованию общественных пространств частными инвесторами был дан в 2013 г. при благоустройстве набережной г. Ростова-на-Дону. Он же оказался самым затратным в этой отрасли (бюджет составил 787,8 млн. руб.), но достаточно эффективным<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> ГЧП в общественных пространствах: потенциал для развития. Аналитический обзор. Центр ГЧП; 2023. С. 11.

С того времени государственно-частное партнерство стало применяться в благоустройстве общественных пространств. В 2018 г. было заключено 8 концессионных соглашений, по 7 проектов в 2019 г. и в 2020 г., 2 проекта в 2022 г. Новые проекты менее затратны, чем первый ГЧП-проект в г. Ростове-на-Дону, средний объем инвестиций составляет 46,8 млн. руб.

Основная часть проектов (14 контрактов) нацелена на развитие парковой инфраструктуры. Меньшая часть проектов связана с реконструкцией подземных переходов (5 проектов), набережных и скверов (по 3 проекта)<sup>4</sup>. Парки являются наиболее капиталоемкими проектами (66 млн. руб.), затем подземные переходы (26 млн. руб.) и скверы (18 млн. руб.) На их преобразование направлено 89 % инвестиций отрасли (1,7 млрд. руб. из 1,9 млрд. руб.).

В связи с этим необходимо проанализировать наиболее затратные проекты с общим объемом инвестиций свыше 100 млн. руб. Сложившийся механизм возврата инвестиций не создает стимулы для долгосрочного стратегического развития парковой инфраструктуры. Более мелкие проекты таких проблем не испытывают.

Были выбраны следующие парковые комплексы: Центральный парк культуры и отдыха в Волгограде (330 млн. руб.), ландшафтный парк «Дельфин» в Воронеже (170 млн. руб.), парк культуры им. М. Горького в Сызрани (100 млн. руб.) и др.

Инвестиционные проекты по развитию парков могут иметь разнообразную структуру, включающую разные компоненты, которые и формируют облик города, делая акцент либо на социальной, либо на коммерческой составляющей. Это может быть парк развлечений с аттракционами, концертными и выставочными площадками, предприятиями торговли и общественного питания. В этом случае основной эффект будет способствовать активизации коммерческой деятельности. Парки с экологическими зонами (лесные массивы, водные объекты), а также парки с образовательными и культурными объектами будут решать социальные задачи. Все это вместе создает неповторимый облик общественного пространства и притягивает к себе посетителей.

Отечественная практика применения концессий в сфере преобразования различных парковых комплексов позволяет выделить ряд общих черт и общих проблем. В таблице 1 представлены концессионные соглашения с инвестициями свыше 100 млн.руб., все они используют собственные средства бизнеса и возврат вложенных инвестиций посредством прямой платы потребителей за пользование объектами и услугами.

Таблица 1

Крупные концессионные проекты по обновлению парковых комплексов<sup>5</sup>

№	Название проекта	Объем инвестиций, млн. руб.	Дата заключения соглашения	Срок проекта, лет	Форма платежей в бюджет
1	Центральный парк культуры и отдыха в г. Волгограде	330	05.06.2017	39	Арендная плата, концессионная плата и иные обязательные платежи частного партнера
2	Инвестиционный проект «Реконструкция парка им. Персиянова» в МО Соль-Илецкий ГО	110	19.02.2014	25	
3	Парк отдыха на набережной в г. Улан-Удэ	150	23.02.2016	49	
4	Парк культуры им. М. Горького в г. о. Сызрань	100	04.09.2013	49	
5	Парк в 45 микрорайоне г. Сургута	200	04.12.2017	25	
6	Реконструкция особо охраняемой природной территории садово-парковый ландшафт «Дельфин» в г. Воронеже	170	21.04.2020	25	

Рассматриваемые концессионные соглашения прошли проектный период, находятся на стадии завершения строительства (реконструкции) либо на стадии эксплуатации. Парковые комплексы состоят из парка аттракционов и других зон активных развлечений, мест общественного питания, парковок, скверов.

В Центральном парке Волгограда открылся бассейн на 350 человек, начала действовать обновленная мемориальная зона, музей Эйнштейна. К ЧМ-2018 был построен стадион «Волгоград Арена», являющийся частью данного паркового комплекса. В Волгограде парк, кроме развлекательной и спортивной функции, выполняет воспитательные и просветительские задачи. В нем есть комплекс крупных капиталоемких объектов недвижимости. Проект коммерчески привлекателен, если бы не крупные объекты недвижимости и музей.

Парк им. Персиянова в МО Соль-Илецкий ГО — пример современного провинциального парка со своей историей. На его территории есть аттракционы, небольшой стадион, дельфинарий, краеведческий музей и традиционная парковая инфраструктура. Его выделяет также наличие просветительских и спортивных объектов в виде капитальных сооружений. Хороший коммерческий потенциал, однако полная загрузка потребителями носит сезонный характер.

<sup>4</sup> ГЧП в общественных пространствах: потенциал для развития. Аналитический обзор. Центр ГЧП; 2023. С. 12.

<sup>5</sup> Составлено автором на основе данных платформы РОСИНФРА

Парк «Байкал» — современный парк отдыха, созданный на набережной в г. Улан-Удэ. Пока запущена часть паркового комплекса. Кроме аттракционов, детских и спортивных площадок (уже построенных), планируется 6 открытых искусственных бассейнов, пляж на 200 мест, реконструкция моста, протяженностью 14,1 м. и многое другое. Особенностью данного комплекса является наличие в составе крупных объектов недвижимости. В целом же у него хорошие коммерческие возможности. Находится в городской черте, функционирует круглогодично, подобных мест в Улан-Уде нет.

Парк культуры им. М. Горького в г. Сызрань включает аттракционы, сквер, спортивные и развлекательные площадки, кафе, рестораны, стоянки для автотранспорта. Здесь нет капиталоемких объектов недвижимости. Место городских гуляний с высоким потребительским спросом.

В парке в 45 микрорайоне г. Сургута реконструирована первая очередь. Это будет крупный парк с традиционными развлекательными сооружениями и этнографическим комплексом, знакомящим посетителей с бытом и условиями жизни коренных народов Севера. Объект расположен в городской черте, большая территория, капиталоемких объектов нет. Имеются хорошие коммерческие перспективы.

Охраняемая природная территория садово-паркового ландшафта «Дельфин» в г. Воронеж отличается от традиционных парков тем, что там, наряду с традиционными развлекательными зонами отдыха, строится бассейн рядом с водохранилищем, городок из донского белого камня в стиле Древней Греции, «Город мастеров», вейк-парк и пони-парк. Реконструкция парка бережно использует объекты советской парковой субкультуры. Уже отремонтирована смотровая площадка на маяке, большая зеленая зона скверов. Особенностью этого парка является гармоничное сочетание территории, воды реки Воронеж, лесного пространства. Итак, у парка отличный коммерческий потенциал, но это природно-охраняемая зона, требующая специальных мер контроля и средств для поддержания экологического равновесия. Есть и строятся капиталоемкие сооружения.

Следовательно, даже относительно крупные инвестиционные проекты по созданию (реконструкции) парков обладают разным потенциалом возврата вложенных средств и получения прибыли. В нашем исследовании выделяются проблемы Центрального парка Волгограда, парка им. Персиянова и охраняемой природной территории парка «Дельфин».

Применительно к ГЧП в России сложилось несколько базовых форм возврата затрат и получения прибыли: прямой сбор платы с потребителей, софинансирование затрат из бюджета, гарантия доходности, плата за доступность.

Первая форма характерна для проектов, где легко прогнозируется высокий спрос, есть возможности получения стабильных доходов напрямую с потребителей, где длительные сроки окупаемости (10 лет и более). Такая форма возврата инвестиций применяется в реконструкции парковой территории.

В тех случаях, когда сложно окупить капиталовложения за счет потребителей из-за низкой платежеспособности населения, из-за сезонности использования объектов, применяется софинансирование.

Гарантия доходности означает, что возврат инвестиций обеспечивается за счет потребителей, но возможны ситуации недостаточного трафика потребителей, что приводит к непредсказуемости спроса. Но объект при этом имеет социальную значимость. Недостаточность спроса оплачивает соответствующий бюджет.

Плата за доступность используется, когда только из бюджета можно компенсировать все расходы по созданию социально значимых инфраструктурных проектов — здесь может применяться капитальный грант или минимально гарантированный доход.

Сложившиеся подходы подчеркивают критерии использования той или иной финансовой модели возврата вложенных средств. Итак, прямая плата используется, если спрос на услуги высокий, есть возможность получать стабильную арендную плату с предпринимателей разного уровня, срок концессионного соглашения длительный. Все это подходит для городских парков развлечений. Если есть другие критерии, задействуют другие способы возврата инвестиций.

Проведенное сравнение крупных для данной отрасли концессионных соглашений выявило в некоторых случаях недостаточную коммерческую привлекательность проектов. Речь идет о сложных по составу парковых комплексах, где много капиталоемких объектов.

Согласно информации Национального центра ГЧП, инвесторы ориентируются на достижения следующих показателей эффективности: *IRR* (внутренняя норма доходности) в пределах 15–25 %, *NPV* (чистая дисконтированная стоимость) больше 0, период окупаемости — 5–15 лет.

$$NPV = -IC + \sum_{t=1}^N CF_t / (1 + IRR)^t > 0,$$

где *NPV* — чистая приведенная стоимость; *IC* — первоначальные инвестиции, *CF<sub>t</sub>* — денежный поток за период *t*; *IRR* — внутренняя норма доходности; *N* — количество периодов.

$NPV$  для любого инвестиционного проекта должно быть положительно, чем больше удаление от 0, тем проект прибыльней.  $IRR$  — желаемый доход предпринимателя, определяется комплексом факторов, основным среди которых является стоимость денег во времени, нижний предел которой задает ключевая ставка. Сложившаяся сейчас ключевая ставка осложняет возможность получения доходов в 15–25 %. Если проанализировать динамику средней ключевой ставки, начиная с 2018 г. (именно тогда началось заключение концессионных соглашений по преобразованию парковых зон городов), то можно увидеть, что она приближается к значениям 9–10 % (рис. 1).

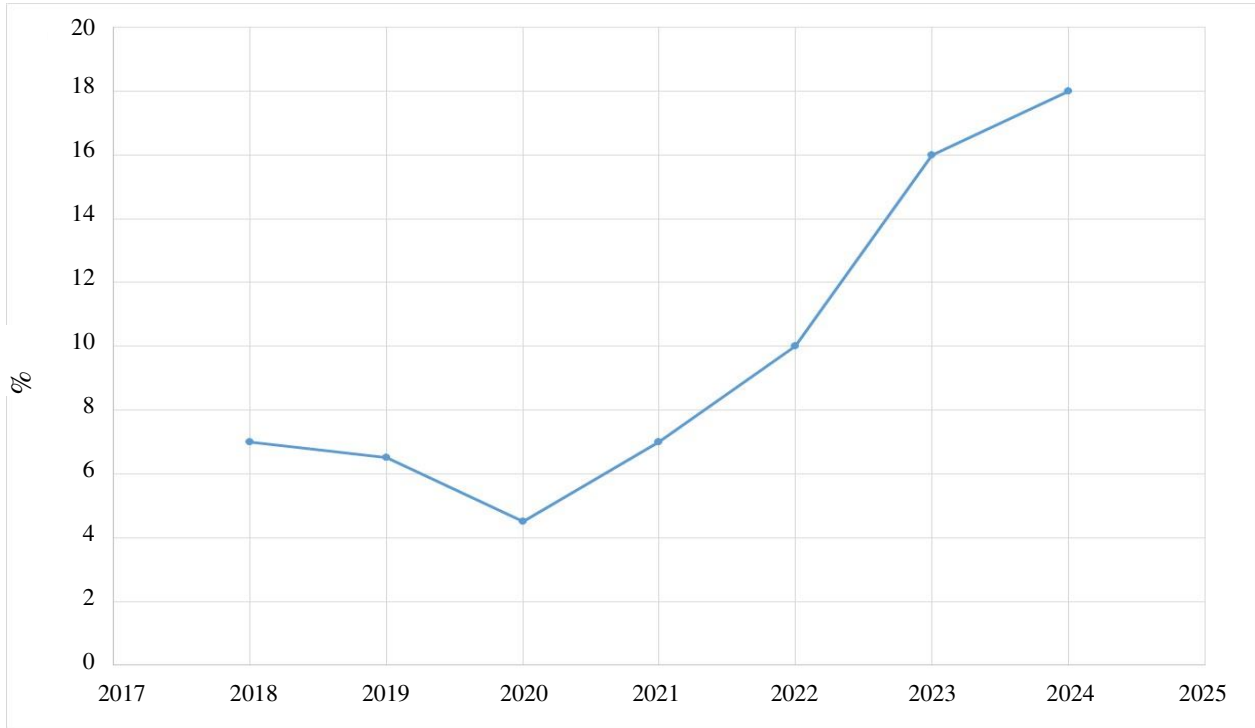


Рис. 1. Динамика средней ключевой ставки России

Даже для проектов, где завершился инвестиционный период и начался эксплуатационный, с такой стоимостью денег возникают риски недополучения ожидаемых доходов. Что же говорить о проектах, где строительство только началось. Какова будет динамика ключевой ставки в следующие 10 лет, никто пока прогнозировать не берется. Но сегодня понятно, что ключевая ставка 18 % полностью закрывает любые инвестиционные проекты, даже с учетом ее будущего снижения. Вряд ли она снизится наполовину в ближайшей перспективе. Все это не способствует мотивации бизнеса участвовать в таких проектах. В результате города и городские поселения не смогут в запланированные сроки улучшить комфортность своей среды.

Поэтому необходимо выработать меры по расширению источников возврата вложенных инвестиций. Небольшие проекты могут воспользоваться субсидиями на обновление парков по государственной программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Однако программа исключает ГЧП-проекты, кроме того, она нацелена на города с небольшим населением (до 250 тыс. человек)<sup>6</sup>.

Малые города с населением до 200 тыс. человек могут использовать гранты для тех, кто стал победителем Всероссийского конкурса лучших проектов по формированию комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях в рамках национального проекта «Жилье и городская среда»<sup>7</sup>.

Но крупные и сложные по конструкции парки лишены этих источников, поскольку рассматриваются как коммерчески привлекательные, и в состоянии за счет прямого сбора с потребителей услуг обеспечивать возврат вложенных инвестиций и получать прибыль.

Если парк обладает сложной инфраструктурой, среди которой есть большие стадионы, музейные, культурные, образовательные центры, объекты, по которым сложно прогнозировать высокий спрос и нецелесообразно устанавливать дорогую оплату, то в этом случае целесообразно сочетать прямую плату за услуги с бюджетным софинансированием. Софинансирование реализуется через выплату капитального или операционного гранта. Капитальный грант выплачивается инвесторам, построившим или капитально отремонтировавшим крупные здания,

<sup>6</sup> Паспорт государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». URL: [minstroyrf.gov.ru](http://minstroyrf.gov.ru) (дата обращения: 05.05.2023).

<sup>7</sup> VIII Всероссийский конкурс создания комфортной городской среды 2023. URL: [gorodsreda.ru](http://gorodsreda.ru) (дата обращения: 05.05.2023).

которые используются для образовательных, воспитательных, просветительских целей. В этом случае окупить инвестиции за счет тарифов не получится. Спрос не ажиотажный, проходимость — весьма средняя. Операционный грант обеспечивает возврат эксплуатационных расходов, если инвестор создал крупное сооружение, которое также выполняет образовательные, культурные, экологические задачи. Сюда же можно отнести охраняемые уникальные природные зоны: маяк в Воронеже, интересные музеи и выставочные комплексы.

Следовательно, не любое парковое преобразование может рассчитывать на поддержку государства. Необходима детализация правил отбора и финансирования инвестиционных проектов по благоустройству и реконструкции парковых и иных общественных пространств, включающих стадионы, бассейны, музейные, концертные и выставочные площадки. Причем не важно, в большом или маленьком городе находится парк, главное — присутствии социальной компоненты объекта для населения и условия приемлемой доходности для частной стороны.

**Обсуждение и заключение.** Государственно-частное партнерство рассматривается как способ привлечения к созданию объектов инфраструктуры инвестиций бизнеса. ГЧП в форме концессии используется в преобразовании парковых комплексов. Особенности взаимоотношений между бизнесом и властью при этом можно описать следующим образом. Бизнес за счет собственных средств реконструирует парк, который на длительный период переходит в его распоряжение и использование, право собственности остается за местной властью. Инвестор за счет аренды павильонов, аттракционов, предприятий общественного питания и самостоятельного создания каких-либо услуг, осуществляет возврат вложенных средств. В бюджет поступает концессионная плата за земельный участок, налоги. Такие взаимоотношения взаимовыгодны.

Но в результате сравнения инвестиционных проектов для данной отрасли стало ясно, что далеко не все проекты обладают коммерческой привлекательностью. Некоторые парки имеют значительную территорию, водные массивы, капитальные здания и сооружения. Здесь люди не только развлекаются, здесь проводится образовательная, культурная, просветительская деятельность. Это не просто создание комфортной окружающей среды, это воспитание новых поколений. В этом случае тарифы на соответствующие услуги не могут быть высокими, целесообразно сделать доступ к таким объектам максимально доступным.

Но ГЧП-проекты должны быть окупаемыми. Обеспечить это в состоянии растущей стоимости денег весьма проблематично. Поэтому целесообразно наряду с прямой платой потребителей за услуги использовать бюджетное софинансирование. Софинансирование происходит посредством выплаты капитального или операционного гранта. Капитальный грант выплачивается инвесторам, построившим или капитально отремонтировавшим крупные здания, используемые для образовательных, воспитательных, просветительских целей. Операционный грант обеспечивает возврат эксплуатационных расходов, если инвестор создал крупное сооружение, которое необходимо поддерживать в надлежащем состоянии, обеспечивая его доступность для всех.

Следовательно, на поддержку государства могут рассчитывать не все проекты, а только реализующие важнейшие социально-культурные функции, использующие капиталоемкие здания и сооружения. Гранты можно дифференцировать. Операционный грант должен возместить эксплуатационные расходы на содержание особых объектов: прилегающих набережных, маяков, мемориалов и т. д. Для парков, в составе которых крытые бассейны, большие стадионы, музеи, планетарии и прочие здания, целесообразно использовать капитальные гранты для компенсации капиталовложений в эти объекты.

### Список литературы/ References

1. Delmon J. *Public-Private Partnership Projects in Infrastructure: An Essential Guide for Policy Makers*. Cambridge: Cambridge University Press; 2011. <https://doi.org/10.1017/CBO9780511974403>
2. Yescombe ER, Farquharson E. *Public-Private Partnerships for Infrastructure: Principles of Policy and Finance*. Oxford: Elsevier Ltd; 2018. 548 p. <https://doi.org/10.1016/C2011-0-04354-5>
3. Lember V, Petersen OH, Scherrer W, Agren R. Understanding the Relationship Between Infrastructure Public-Private Partnerships and Innovation. *Annals of Public and Cooperative Economics*. 2019;90(2):371–391. <https://doi.org/10.1111/apce.12232>
4. Мерзлов И.Ю. *Государственно-частное партнерство в Евросоюзе: опыт и будущие тренды: монография*. Пермь: Пермский государственный национальный исследовательский университет; 2021. 336 с.  
Merzlov IYu. *Public-Private Partnership in the European Union: Experience and Future Trends*. Monograph. Perm: Perm State National Research University; 2021. 336 p. (In Russ.)
5. Мерзлов И.Ю. Государственно-частное партнерство: его взаимосвязь с региональной конкурентоспособностью. *Региональная экономика и управление*. 2020;2(62):14. URL: <https://eee-region.ru/article/6214/> (дата обращения 01.08.2024).  
Merzlov IYu. *Public-Private Partnership: Its Relationship with Regional Competitiveness*. Regional economics and management. 2020;2(62):14. (In Russ.) URL: <https://eee-region.ru/article/6214> (accessed: 01.08.2024).

6. Исаченко Ю.И., Раевский С.В. Государственно-частное партнерство как инструмент реализации стратегии развития региона. *Научное обозрение. Серия 1: Экономика и право*. 2013;3–4:82–87.

Isachenko YuI, Raevsky SV. State-Private Partnership as the Tool of Realization of Strategy of Development of Region. *Scientific Review. Series 1. Economics and Law*. 2013;3–4: 82–87. (In Russ.)

7. Аксенова Е.Г., Аксенов А.А., Груntenко А.В. Планирование современного использования территорий в условиях социально-экономического развития города. В: *Материалы Всероссийской (национальной) научно-практической конференции «Актуальные проблемы науки и техники»*. Ростов-на-Дону: ДГТУ; 2022. С. 958–959. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=49166314&pff=1> (дата обращения 01.08.2024).

Aksenova EG, Aksenov AA, Gruntenko AV. Planning of Modern Use of Territories in the Conditions of Socio-Economic Development of the City. In: *Proceedings of the All-Russian (National) Scientific and Practical Conference “Topical Problems of Science and Technology”*. Rostov-on-Don: DSTU; 2022. P. 958–959. (In Russ.) URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=49166314&pff=1> (accessed 01.08.2024).

8. Shvydenko NV, Axenov AA, Vinogradova EV, Seferyan LA. Public Private Partnership as a Housing Development Tool. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering. Mechanics of a Deformable Solid*. 2020;913:052021. <https://doi.org/10.1088/1757-899X/913/5/052021>

9. Глушко Ю.В. Совершенствование механизма государственно-частного партнерства в России. *Научный вестник: финансы, банки, инвестиции*. 2021;(1(54)):172–182. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovershenstvovanie-mehanizma-gosudarstvenno-chastnogo-partnerstva-v-rossii> (дата обращения 01.08.2024).

Glushko YuV. Improvement of the Mechanism of Public-Private Partnership in Russia. *Scientific Bulletin: Finance, Banking, Investment*. 2021;(1(54)):172–182. (In Russ.) URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovershenstvovanie-mehanizma-gosudarstvenno-chastnogo-partnerstva-v-rossii> (accessed: 01.08.2024).

10. Ustaev RM, Shalashaa ZI, Parakhina VN. PPP as a Tool of Innovative-Technological Development of Russia and Abkhazia. In: Petrovna IO (ed.). *Project Management in the Regions of Russia. Vol 77. European Proceedings of Social and Behavioural Sciences (EpsBS)*. Future Academy; 2019. P. 731–738. <https://doi.org/10.15405/epsbs.2019.12.05.89>

11. Масловский В.П. Оценка эффективности и экономической мониторинг как инструменты управления годами проекта. В кн.: *Актуальные психолого-педагогические, философские, экономические и юридические проблемы современного российского общества: коллективная монография*. Ульяновск: Зебра; 2019. С. 255–310. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=39252849&pff=1> (дата обращения 01.08.2024).

Maslovsky VP. Efficiency Assessment and Economic Monitoring as Tools for Managing Project Benefits. In book: *Actual Psychological, Pedagogical, Philosophical, Economic and Legal Problems of Modern Russian Society*. Monograph. Ulyanovsk: Zebra; 2019. P. 255–310. (In Russ.) URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=39252849&pff=1> (accessed: 01.08.2024).

12. Osei-Kyei R, Chan A. Review of Studies on the Critical Success Factors for Public-Private Partnership (PPP) Projects from 1990 to 2013. *International Journal of Project Management*. 2015;33(6):1335–1346. <https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2015.02.008>

13. Parakhina VN, Boris OA, Vorontsova GV, Momotova ON, Ustaev RM. Priority of Public-Private Partnership Models in the Conditions of Digital Transformation of the Russian Economic System. In book: Popkova EG, Ostrovskaya VN, Bogoviz AV (eds). *Socio-economic Systems: Paradigms for the Future. Studies in Systems, Decision and Control. Vol. 314*. Switzerland: Springer Nature; 2021. P. 837–845. [https://doi.org/10.1007/978-3-030-56433-9\\_88](https://doi.org/10.1007/978-3-030-56433-9_88)

14. Sidorenko EN. Social Bonds as a Tool for Financing Concession Projects in the Housing and Communal Services Sector in Rostov Oblast, Russia. In: *Proceedings of the IV International Scientific Conference “Construction and Architecture: Theory and Practice of Innovative Development” (CATPID-2021 Part 1), Vol. 281*. E3S Web Conference; 2021. P. 08009. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202128108009>

15. Сидоренко Е.Н. Новые инструменты финансирования концессионных проектов в сфере инфраструктуры водоснабжения и водоотведения (региональный аспект). *Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева*. 2022; 2(3(50)):201–209. [https://doi.org/10.51965/20767919\\_2022\\_2\\_3\\_201](https://doi.org/10.51965/20767919_2022_2_3_201)

Sidorenko EN. New Financing Instruments for Water and Sanitation Infrastructure Concession Projects (Regional Dimension). *Bulletin of the Volga University named after V.N. Tatishchev*. 2022;2(3(50)):201–209. [https://doi.org/10.51965/20767919\\_2022\\_2\\_3\\_201](https://doi.org/10.51965/20767919_2022_2_3_201)

#### Об авторах:

**Елена Николаевна Сидоренко**, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1) [ORCID, ataka\\_s11@mail.ru](https://orcid.org/ataka_s11@mail.ru)

**Алексей Александрович Аксенов**, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), [ORCID](#), [alexey\\_2002@mail.ru](mailto:alexey_2002@mail.ru)

***Заявленный вклад авторов:***

**Е.Н. Сидоренко:** формирование основной концепции, цели и задачи исследования, анализ результатов исследований, доработка текста, корректировка выводов.

**А.А. Аксенов:** проведение расчетов, подготовка текста, формирование выводов.

***Конфликт интересов:*** авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

***Все авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи.***

***About the Authors:***

**Elena N. Sidorenko**, Cand.Sci. (Economics), Associate Professor of the Economics Department, Don State Technical University, (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), [ORCID](#), [ataka\\_s11@mail.ru](mailto:ataka_s11@mail.ru)

**Aleksey A. Aksenov**, Cand.Sci. (Economics), Associate Professor of the Economics Department, Don State Technical University, (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), [ORCID](#), [alexey\\_2002@mail.ru](mailto:alexey_2002@mail.ru)

***Claimed Contributorship:***

**EN Sidorenko:** formulating the main concept, aim and objectives of the research, analysis of the research results, refining the text, correcting the conclusions.

**AA Aksyonov:** conducting the calculations, preparing the text, formulating the conclusions.

***Conflict of Interest Statement:*** the authors declare no conflict of interest.

***All authors have read and approved the final manuscript.***

**Поступила в редакцию / Received** 12.08.2024

**Поступила после рецензирования / Reviewed** 26.08.2024

**Принята к публикации / Accepted** 09.09.2024