**Опыт концессии по благоустройству общественных пространств. Создание парков как муниципально-частные партнёрские проекты**

**Андрей** **Крылов**, эксперт и руководитель образовательных программ ОКМО, эксперт программы «100 городских лидеров» АСИ и Росатома, эксперт и член жюри лучших муниципальных практик поддержки предпринимательства и улучшения инвестклимата Национальной премии «Бизнес-Успех» ОПОРЫ РОССИИ, эксперт РАНХиГС, ТПП РФ, «Деловой России».

Автор группы «Развитие территорий»: [fb.com/groups/pmgov](https://www.facebook.com/groups/pmgov)

**Анна Важенина,** редактор и журналист, автор книг, координатор федеральных, автор и соавтор региональных и муниципальных проектов. Спикер бизнес-практикума «Открытые земли».

*Речь пойдёт о практиках байкальского региона по формированию комплексных проектов благоустройства на пустующих землях муниципальных образований силами кооперации предпринимателей при поддержке власти. В статье разбираются примеры двух недавно созданных парков «Солнечная дорога» и «Поляна», с опытом которых я, Андрей Крылов, познакомился в Иркутске в январе 2019 года. В феврале я пригласил организатора проекта, Анатолия Казакевича, выступить с данной практикой на съезде ОКМО, и в мае снова изучил их опыт. Тогда у нас с Анной Важениной возникла идея описать этот полезный для развития территорий и взаимовыгодный для муниципалитета, жителей и бизнеса опыт концессии по благоустройству общественных пространств.*

**Парки как предпринимательские проекты на основе кооперации**

В настоящее время в Иркутске привлекательно для жителей и с прибылью для резидентов действуют два парка: парк спортивных развлечений «Поляна», расположенный на площади в 4,5 га и парк-набережная «Солнечная дорога», который в будущем займет площадь 26 га, пока задействованы 3 га из них, вложено уже около 100 млн инвестиций.

Ключевая идея рассматриваемой практики – создание комфортных **общественных мест отдыха** (парков), привлекательных для жителей и одновременно инвестиций малого бизнеса через **кооперацию** власти и предпринимателей.

Для каждого потенциального проекта парка вначале создается **оператор** (коммерческая компания), который берёт у муниципалитета в долгосрочную аренду земельный участок (обычно от 3 до 10 га) с расположением около массовой жилой застройки и/или в привлекательном для туристов месте. Для этого участка оператор разрабатывает **концепцию** развития территории, её зонирование и разбивает площадь будущего парка на **предпринимательские лоты** (объекты резидентов) для **инвестиций** от субъектов малого бизнеса, в которые включено благоустройство и сети. Парк конструируются как современное общественное пространство, привлекательное **для жителей** города, с определенной специализацией – спорт, отдых, оздоровление и т.д.

Последующие задачи оператора заключаются в увеличении потока посетителей (организация маркетинга территории), сохранении концепции и развитии парка. Содержание парка осуществляется за счёт бизнеса, работающего и зарабатывающего на его территории при оказании услуг жителям. Важно отметить, что создание парков обязательно синхронизируется с программами благоустройства, поддержки МСП и праздничных мероприятий муниципалитета.

|  |
| --- |
| Схема взаимодействия муниципалитета и предпринимателя через партнёрство |
|  |

**Примеры практик развития парков**

Парк спортивных развлечений «Поляна» стал абсолютно новым для Иркутска форматом активного отдыха и спорта в специально созданной эко-среде, находящейся при этом внутри города, что делает объект особенно привлекательными и доступным для горожан. Он активно задействует и прилегающую территорию. Многочисленные острова – это беговой и велосипедный маршрут летом и маршрут для любителей беговых лыж зимой. Протоки между островами летом превращаются в увлекательный живописный маршрут для байдарочников. На полянах можно устраивать пикники и играть в футбол.

4 года назад здесь на площади 4,5 га был пустырь, где собирались пьяные компании. Сейчас – популярное место отдыха, где в день бывает до 3500 человек, с качественной инфраструктурой и 15 объектами для оздоровления, спорта и активного отдыха всей семьей. Здесь работают самый высокий в Сибири веревочный парк, самая большая в регионе пейнтбольная площадка, вейк-станция, футбольные и волейбольные площадки, прокат, банный комплекс, бассейн, квест-шоу «Форт Боярд», кафе и гриль-домики. Инвестиции в парк – 70 млн рублей.

Проект «Солнечная дорога» уникален во многом. Он создан на основе концессионного соглашения с администрацией Иркутска (всего в городе их заключено два) и показал, что такая форма сотрудничества работоспособна и эффективна. Он первый и до сих пор не имеющий аналогов в регионе, сделанный полностью по авторскому проекту со своей специализацией. «Солнечная дорога» – одно из любимых мест отдыха иркутян со всей необходимой инфраструктурой: кафе, ресторанами, зоопарком, летним бассейном. И – красивыми масштабными праздниками: весной здесь проходит зрелищный забег троек на льду (так возродили одну из традиций купеческого Иркутска), летом – фестиваль «Открытая вода» с гонками на моторных лодках и конкурсом таежной кухни, а зимой открывается ледовый городок «Хрустальная сказка» и бесплатный большой каток. При этом проект был создан буквально на пустом месте – и вырос всего за год. Пока реализован первый этап проекта – на площадке возле ледокола «Ангара», в планах – продолжение до пристани «Ракета» и бассейна. К 2022 году в микрорайоне Солнечный по проекту должна появиться комплексная территория для отдыха жителей и гостей города – бульвар протяженностью в 2,5 км с объектами для развлечений, занятий спортом и дополнительного образования.

Инвестиции в парк составили около 100 млн рублей, из которых 34 млн – средства частных инвесторов, которые были потрачены на благоустройство и сети. Также по муниципальной программе «Комфортная городская среда» было выделено 6,3 млн рублей. Сейчас каждый день парк посещают до 5000 человек. В 2018 году парк-набережная «Солнечная дорога» был включен в сборник лучших практик России в сфере туризма на основе муниципально-частного партнерства. Такую оценку одному из ярких иркутских проектов по благоустройству территории города дало Министерство культуры РФ.

В Иркутске у оператора парка «Солнечная дорога» и «Поляна» сложилось конструктивное сотрудничество с администрации города. Администрация поддерживает предпринимателей, когда необходимо согласовать проведение масштабных городских праздников на территориях парков, консультирует по вопросам коммунального хозяйства и изменений законодательства. Слаженная работа и согласованность действий бизнеса и власти позволяет эффективнее реализовывать запланированное развитие территории парка.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Парк-набережная«Солнечная Дорога». Иркутск, мкр. Солнечный (у ледокола «Ангара»), сайт [www.sunny-way.ru](http://www.sunny-way.ru/)  Посещаемость – до 5 000 человек в сутки.  Протяжённость дорожек – 2,5 км  прогулок период реализации проекта – 2016 - 2022 гг.  Плановые показатели: 26 га, общий объем инвестиций – 700 млн рублей.  На 2018 год реализована первая часть парка на 3 га, привлечено 100 млн рублей от малого и среднего бизнеса.  Результативная работа 10 резидентов,  в перспективе - 80.  Создано 150 рабочих мест.  Получено 130 млн выручки в 2018 году на первом этапе развития парка. |
| Основные этапы реализации проекта парка «Солнечная Дорога». Проект комплексного развития прибрежной территории иркутского водохранилища, методология проектирования. | |
|  | |
|  | Парк спортивных развлечений «Поляна». Иркутск, Ул. Старокузьмихинская, 37/3, сайт [www.park-irk.ru](http://www.park-irk.ru/)  Посещаемость – до 3500 человек в сутки.  Результативная работа 15 резидентов.  Привлечено более 70 млн руб.  инвестиций на конец 2018 года.  Действующие объекты:  **»** Вейкборд  **»** Футбол  **»** Волейбол  **»** Пейнтбол  **»** Прокат  **»** Веревочный парк  **»** Квест-шоу  **»** Банный комплекс  **»** Гриль-домики  **»** Кафе  Планируются:  **»** Ресторан  **»** Эко-отель  **»** Хаус-боты  **»** Сибирское СПА  **»** Зал для конференций |

**Единые принципы и зоны ответственности сторон**

Оба успешных проекта были созданы по следующим единым принципам:

* **Синергия**. Каждый объект парка дополняет всю его площадку, а не дублирует уже существующие объекты, не допускается лобовая конкуренция, что дает партнерство между объектами;
* **Партнёрство**. Горизонтальная структура связей в проекте власти, оператора, предпринимателей-резидентов.
* **Устойчивое развитие** территории как баланс интересов жителей, экономики и экологии.
* **Акцент**. Каждый объект в парке – главное дело открывшего его предпринимателя;
* **Бесплатно**. Вход на территорию специализированных парков бесплатный.

Ответственность при реализации проекта парка распределяется следующим образом. Управляющая компаниязанимается концепцией проекта, оформлением аренды участка, составлением генплана и архитектурой, привлечением инвесторов, благоустройством, строительством сетей, управлением территорией̆, контролем за соблюдением эконорм, контролем качества предоставляемых резидентами услуг. Управляющая компания не владеет объектами в парках, сохраняет объективность и нейтралитет в деятельности по развитию проекта.

**Резидент** (малый бизнес) осуществляет субаренду земельных участков на упрощённой̆ основе, делает взнос на благоустройство парка,принимает участие в управлении территорией̆, строит свой парковый объект, управляет им.

**Муниципальная власть** при реализации проектов выступает партнером, предоставляя земельный участок в долгосрочную аренду (аукцион или концессия на 20–40 лет), оперативно согласовывая в рабочем режиме текущие вопросы, обеспечивая льготы на подключения к сетям (в настоящий момент действующие парки еще не получили такие льготы, но идет процесс подготовки к такому решению по подобным территориям). Также муниципалитет занимается благоустройством территории, прилегающей к арендованному участку, информационной поддержкой, взаимодействием с жителями и т.п.

Зоны ответственности при реализации проектов парков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Управляющая компания:** | **Резидент (малый бизнес):** | **Власть – партнёр:** |
| **»** концепция проекта  **»** оформление аренды участка  **»** генплан и архитектура  **»** привлечение инвесторов (малого бизнеса)  **»** благоустройство, сети строительство  **»** управление территорией  **»** контроль соблюдения эконорм  **»** контроль качества предоставляемых резидентами услуг  **»** управляющая компания не владеет объектами в парках, сохраняет объективность и нейтралитет в деятельности по развитию проекта. | **»** субаренда земельных участков на упрощенной основе  **»** взнос на благоустройство  **»** строительство объекта  **»** управление и маркетинг своего объекта | При реализации каждого проекта региональная и муниципальная власть является партнером, так как создаваемые пространства выполняют важную социальную функцию.  **»** Предоставление земельного участка в долгосрочную аренду (аукцион или концессия на 20–40 лет).  **»** Оперативные согласования в рабочем режиме.  **»** Льготы на подключения к сетям.  **»** Благоустройство территории, прилегающей к участку, который находится в аренде.  **»** Информационная поддержка.  **»** Взаимодействие с жителями.  **»** Соучастное проектирование. |

**Стадии работы над проектом парка**

Ключевые этапы работы над комплексными проектами парков: подготовка, реализация и поддержка, управление и развитие представлены в таблице.

Три этапа работы над проектом парка:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Подготовка проекта** | **Реализация проекта** | **Управление и развитие** |
| » Выбор земельного участка  » Концепция проекта  » Общественные слушания. Вовлечение жителей и инвесторов в соучаствующее проектирование  » Мастер-план парка  » Финансовый план парка  » Юридическая структура (договор с инвестором)  » Упакованные инвестиционные лоты для продажи предпринимателями | » Привлечение инвесторов  » Бронирование лотов предпринимателями  » Утверждение генплана  » ПСД на сети, благоустройство и строительство.  » Утверждение и согласование цены на каждый лот.  » Уточнение затратной части сметы проекта и  стоимости каждого лота  » Разработка ОВОС  » Подключение инженерных сетей (электричество, водоснабжение, водоотведение)  » Заключение инвестиционных договоров  » Межевание и договора аренды/субаренды  » Подключение сетей, строительство и благоустройство (в т.ч. архитектурный надзор) | » Административная команда  » Заключение договоров на управление и содержание территории  » Взаимоотношения с резидентами. Определение сообществом инвесторов правил распределения расходов между инвесторами (резидентами)  » Осуществление деятельности: уборка территории, поддержка благоустройства, электричество и водоснабжение, реклама, PR, оплата аренды участков и за содержание территории, проведение мероприятий  » Проведение мероприятий  » Удержание концепции и специализации лотов  » Сбор обратной связи от пользователей, жителей – повышение качества и поддержка актуальности  » Расширение территории |

Важно отметить, что муниципальной власти необходимо снизить риски создания таких проектов. Для этого следует осуществлять контроль концессии, проверять надежность оператора проекта, который̆, в свою очередь, должен подобрать ответственных партнеров-резидентов. Отслеживать соответствие планам, четко и однозначно зафиксированным в договоре. Необходим контроль за деятельностью парка со стороны управления архитектуры муниципалитета, информирование управляющей компании обо всех муниципальных, региональных, федеральных программах, которые могут способствовать ускоренному эффективному развитию созданных общественных пространств.

**Дальнейшее развитие практик**

Предпосылки для тиражирования и развития практики логично следуют из анализа ситуации в Байкальском регионе: существующий высокий спрос на качественные места отдыха, десятки простаивающих земельных участков, нехватка квалифицированных лидеров-предпринимателей. Поэтому по итогам работы парков со своей специализацией – парка спортивных развлечений «Поляна» и парка-набережной «Солнечная дорога» было принято решение о тиражировании практики создания подобных рекреационных территорий. В начале 2019 года в регионе разработана программа бизнес-практикума «Открытые земли». В практикуме были задействованы пять территорий, для которых пять команд-участников разработали проекты развития. По итогу практикума каждая команда создала концепцию проекта, мастер-план, финансовый план, инвестиционные лоты, юридическую структуру парка и пакет необходимых документов для запуска.

По результатам практикума лидеры проектов стали соучредителеями одного из пяти проектов парков на территории Приангарья: в Иркутске, Аршане, Ангарске. Все пять проектов бизнес-практикума «Открытые земли» были представлены на Байкальском бизнес-форуме «ББФ-2019», который прошел в Иркутске 16-17 мая. В данный момент проект продолжает развиваться. Презентацию этой и других практик можно увидеть в группе «Развитие территорий» www.[fb.com/groups/pmgov](https://www.facebook.com/groups/pmgov)