



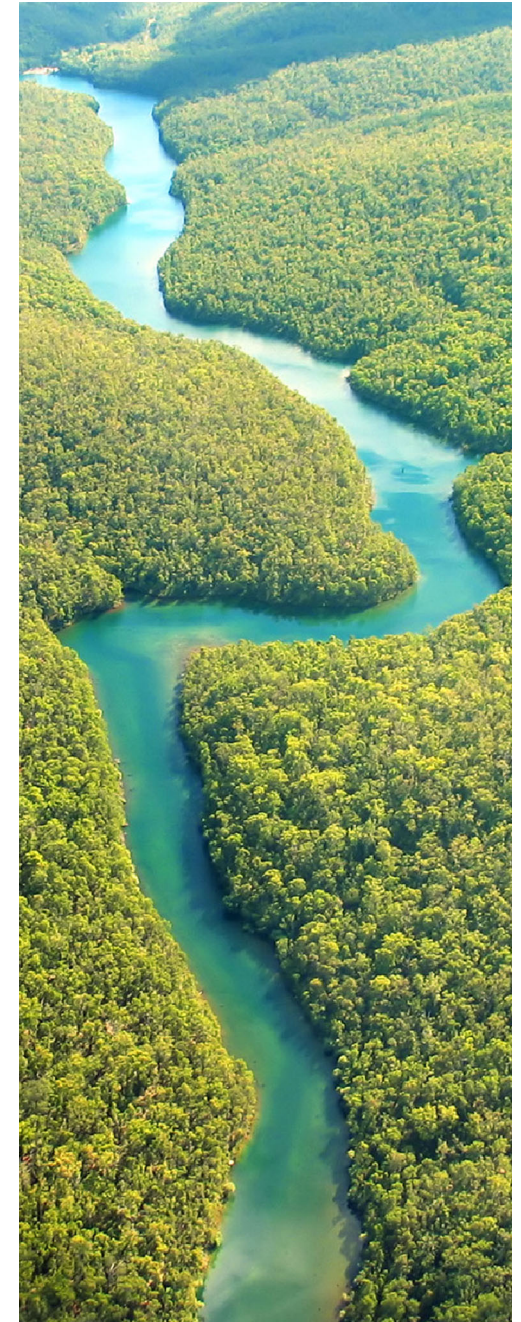
HERBERT
SMITH
FREEHILLS

Создание туристической инфраструктуры на базе ГЧП: практика, возможности, проблемы

Сентябрь 2021 года

Роман Чураков, Советник

+7 916 271 8184, Roman.Churakov@hsfab.ru



Основные тенденции ГЧП в сфере туризма



Число проектов по годам

На сферу туризма приходится **3,55%** проектов, реализуемых с помощью механизмов ГЧП, из них **60%** осуществляются на муниципальном уровне.

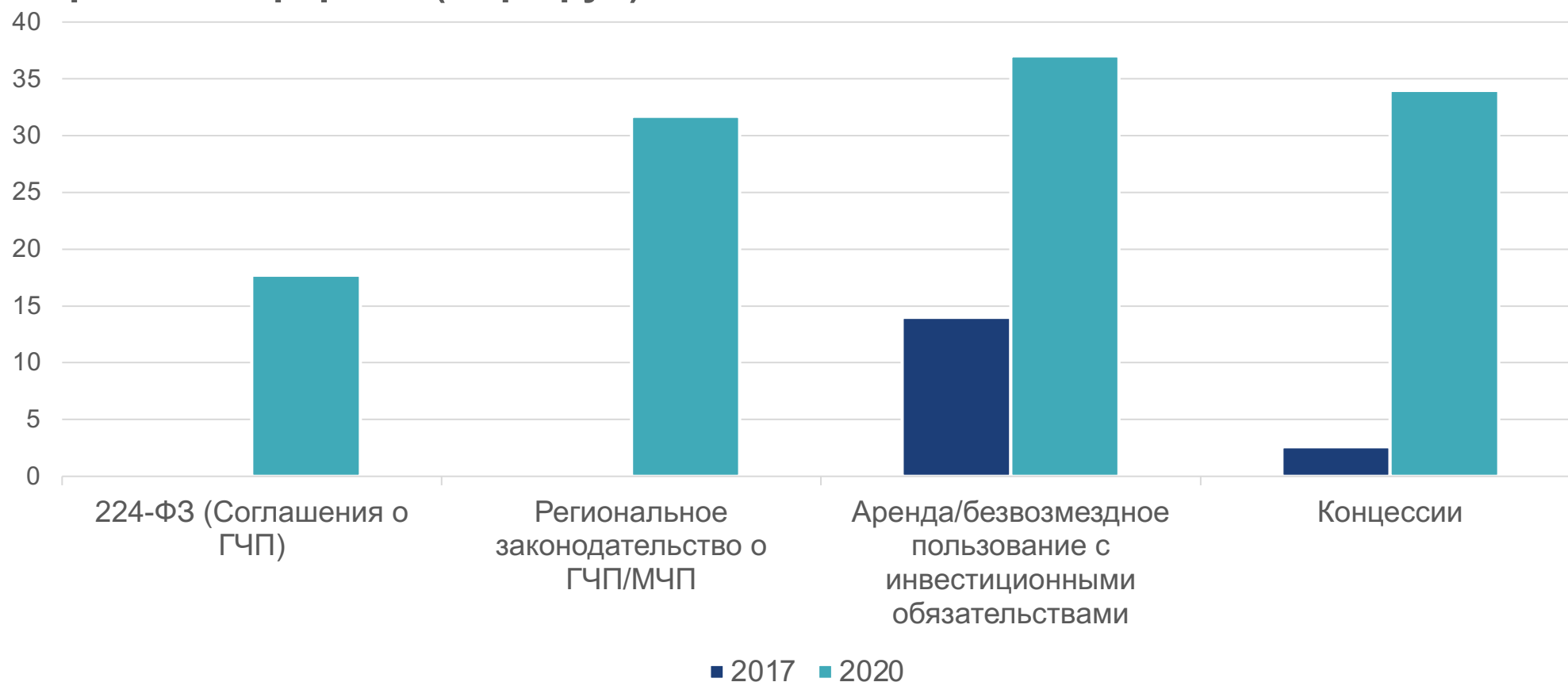
Из-за пандемии ранее стабильный рост числа ГЧП-проектов в сфере туризма замедлился.

	2017	2020
Количество проектов, прошедших коммерческое закрытие	21 (1,44 млрд руб)	5 (0,64 млрд руб)
Представлено проектов на начало года	26 (17 млрд руб)	175 (121 млрд руб)

Источник: сайт Национального центра ГЧП <https://pppcenter.ru/>

Формы ГЧП

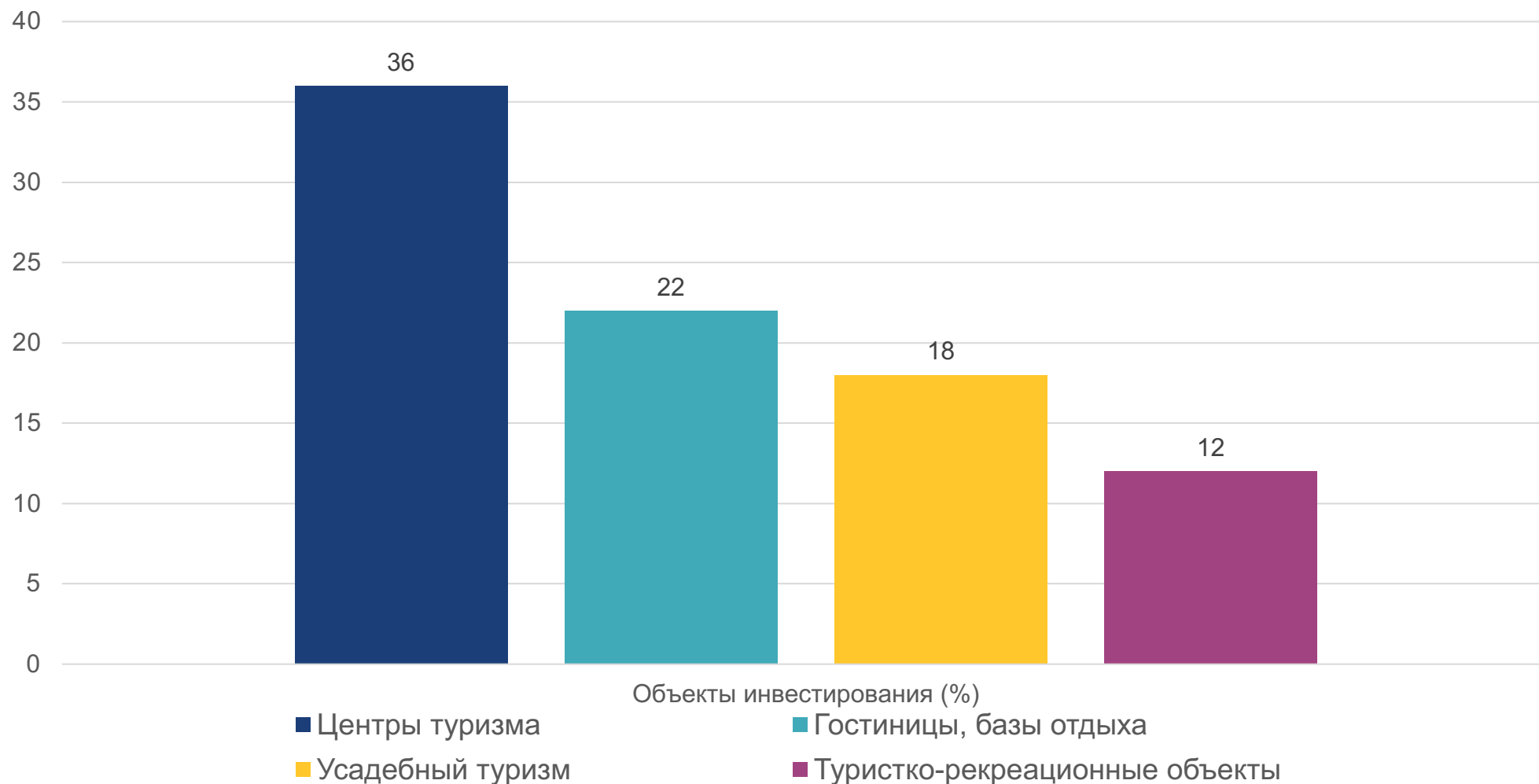
Распределение проектов ГЧП/МЧП в сфере туризма по правовым формам (млрд руб)



Источник: Шаралдаева В.Д. Государственно-частное партнерство в сфере туризма в России: состояние и особенности

Сайт Национального центра ГЧП <https://pppcenter.ru/>

Объекты туристических проектов



Источник: Шаралдаева В.Д. Государственно-частное партнерство в сфере туризма в России: состояние и особенности

Сайт Национального центра ГЧП <https://pppcenter.ru/>

Национальный проект «Туризм и индустрия гостеприимства»

- На рассмотрении в Правительстве, предполагаемая дата начала реализации – **2022** год.
- Срок реализации национального проекта – **2030** год.
- До **2024** года:
 - выделение **293 млрд руб.** из бюджета;
 - привлечение **685 млрд руб.** частных инвестиций;
 - поддержка **456** инвестиционных проектов.

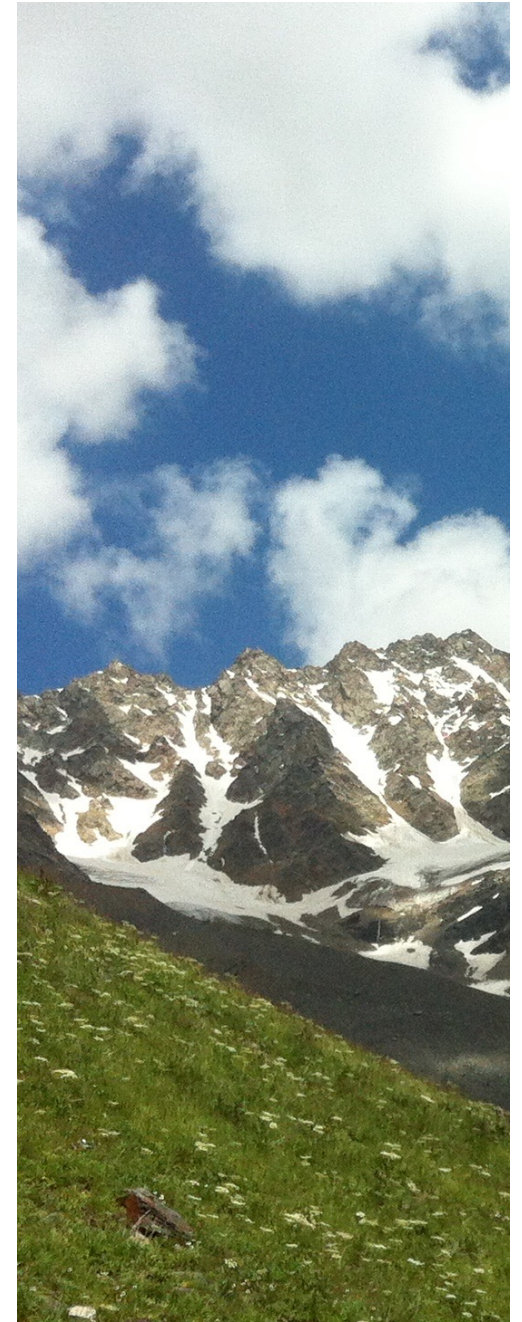
В декабре 2020 года Правительство создало Корпорацию «**Туризм.РФ**», которая выступает в качестве соинвестора федеральных и региональных проектов в рамках ГЧП. В число первых инфраструктурных проектов по такой схеме входят:

- **Эко-курорт «Лагонаки»** (Адыгея) (до 2024 года);
- Строительство гостиниц **Cosmos Hotel Group**;
- Рекреационный комплекс «**Парк «Три вулкана»**» (Камчатка).

В число потенциальных проектов, реализацией которых будет заниматься «Туризм.РФ», входят:

- Формирование туристических кластеров (Мурманская область, Дальний Восток, Юг России);
- **Бальнеологический курорт «Долина Васта»** (Сочи) (до 2027 года)
- ОЭЗ «Новая Анапа»;
- **Рекреационный кластер «Абрау-Утриш»** (до 2028 года).

Примеры успешных и неуспешных туристических проектов



Успешные ГЧП-проекты в сфере туризма

Оздоровительный комплекс «ЛетоЛето» (Тюмень)

В **2017** году правительство Тюменской области и **«Сибинтел-холдинг»** заключили инвестиционное соглашение о строительстве термального курорта «ЛетоЛето» (оздоровительный комплекс с аквапарком и отелем общей площадью 38000 м²).

Инвестору были предоставлены льготы по уплате региональных налогов.

Объем частных инвестиций – **4,3 млрд. руб.**

Открытие объекта состоялось в **2020** году.

ОЭЗ «Завидово» (Тверская область)

ОЭЗ «Завидово» является единственной рекреационной ОЭЗ в ЦФО.

Проект реализуется **ООО «Васта Дискавери»** в Тверской области с **2014** года; он также включен в **Федеральную целевую программу развития туризма**:

- Государство финансирует создание базовой инфраструктуры будущего туристического кластера (дороги, коммуникации);
- Инвесторы реализуют конкретные проекты.

В «Завидово» создана инфраструктура для круглогодичного отдыха – несколько гостиниц, в том числе сети Radisson, яхт-клуб, кемпинг, рыболовный клуб, лыжные трассы.

Общий объем инвестиций – **26 млрд. руб.** (подсчет продолжается).

Успешные ГЧП-проекты в сфере туризма

Рекреационный комплекс

«Экопарк Поляны» (Рязанская область)

По **соглашению** ООО «Экопроект» с правительством Рязанской области **о предоставлении государственной поддержки** (субсидии, налоговые льготы) была освоена и оснащена туристической инфраструктурой территория Рязанского туристического кластера площадью 500 га.

Основной инвестор – **Сергей Колесников** («Технониколь»).

Объем частных инвестиций – **500 млн. руб.**

Объект введен в эксплуатацию в **2019 году**.

Рекреационный комплекс

«Медовые водопады» (Карачаево-Черкессия)

Туристический субкластер «Медовые водопады» включен в **Федеральную целевую программу развития туризма**.

На основе **соглашения о государственно-частном партнерстве с Муссой Боташевым** в **2016** году начались работы по строительству туристической инфраструктуры, включая комплекс этнографического музея.

Объем частных инвестиций – **900 млн. руб.**

Объект введен в эксплуатацию в **2019** году.

Успешные ГЧП-проекты в сфере туризма

Кластер «Соль-Илецкие озера» (Оренбургская область)

С **2015** года по **соглашению ООО «Соль-Илецк Курорт»** с правительством Оренбургской области **о государственно-частном партнерстве** ведутся работы по строительству рекреационно-оздоровительного комплекса «Соленые озера».

Параллельно была осуществлена реконструкция культурно-досуговых учреждений города и коммунальной инфраструктуры.

Объем частных инвестиций – более **4,6 млрд. руб.**

Детский центр отдыха и оздоровления «Полярная звезда» (Саха, Якутия)

В **2019** году Правительством Якутии и **ООО «Полярная Звезда»** заключена первая в России концессия на строительство детской рекреационной инфраструктуры – круглогодичного детского лагеря и самого крупного якутского образовательного объекта «Полярная звезда».

Объем частных инвестиций – **1 млрд. руб.**

Объект будет введен в эксплуатацию в **2022** году.

Неудачные ГЧП-проекты в сфере туризма

ОЭЗ «Алтайская долина»

В **2007** году постановлением Правительства создана ОЭЗ «**Алтайская долина**» (Республика Алтай).

Центр ОЭЗ – искусственное озеро, вокруг которого предполагалось создать рекреационную зону.

Заказчик проекта – АО «Особые экономические зоны» (**Росимущество**).

Строительство озера началось в 2009 году, но сроки сдачи неоднократно переносились. **Государство не смогло найти подрядчика для завершения работ**, из-за чего были заморожены частные объекты, которые должны были расположиться на берегах и островах.

В **2016** году Счетная палата признала ОЭЗ неэффективной, и Правительство приняло решение о ее закрытии.

За время существования ОЭЗ привлекла 15 млрд руб. инвестиций.

ОЭЗ «Байкальская гавань»

В **2007** году постановлением Правительства была создана ОЭЗ «**Байкальская гавань**» (Бурятия).

ОЭЗ предназначалась для развития туризма вокруг озера Байкал. К реализации проекта привлекли 12 резидентов, 2 из которых приступили к освоению участков.

Непривлекательность ОЭЗ для инвесторов связана с коротким туристическим сезоном на Байкале (3 месяца) – этот недостаток мог быть преодолен открытием **горнолыжного курорта на горе Бычьей**, однако из-за провала переговоров властей с бывшим резидентом этот проект по-прежнему не реализован.

Неудачные ГЧП-проекты в сфере туризма

Урочище «Липки»

(Белгородская область)

В **2013** году с фондом «Отечество» правительством Белгородской области была заключена концессия о реконструкции оздоровительного комплекса «Липки» со сроком действия 15 лет.

Предполагаемый объем инвестиций – не менее **40 млн. руб.**

В **2020** году соглашение было расторгнуто в судебном порядке по причине нарушения сроков строительства и невнесения необходимого размера инвестиций в проект.

ОЭЗ «Ворота Байкала»

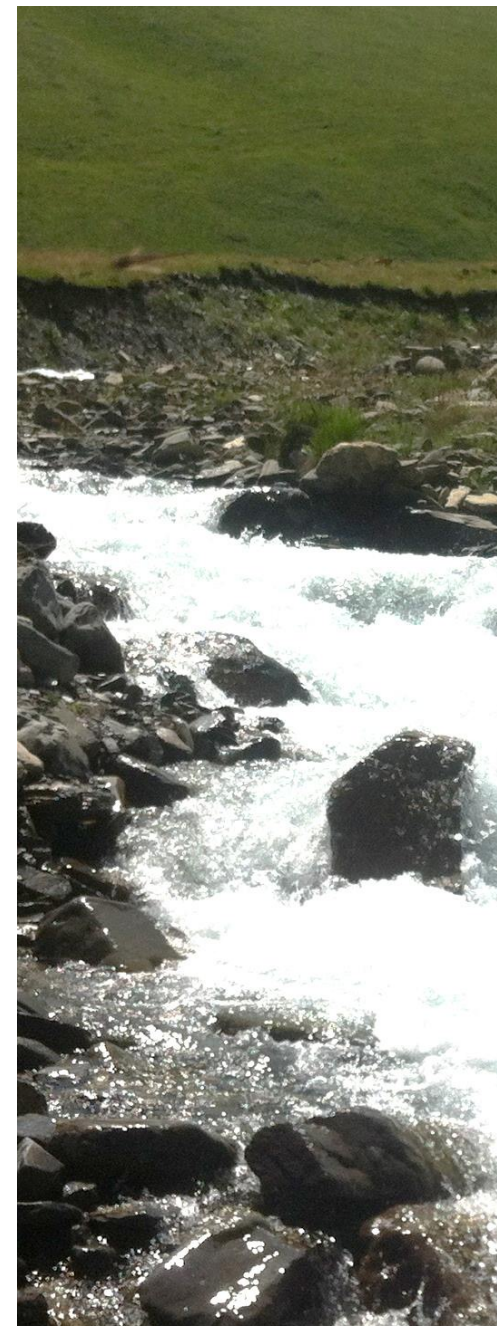
(Иркутская область)

В **2007** году постановлением Правительства была создана ОЭЗ «Ворота Байкала».

В **2021** году Генпрокуратура сообщила, что из запланированных 22 объектов в эксплуатацию не был введен ни один, а сроки ввода продлены до 2027 года.

Фактически активен только один резидент (эксплуатирующий горнолыжный курорт «Гора Соболиная»); ответственное за развитие ОЭЗ **АО «Особые экономические зоны»** не выполняет своих обязанностей по строительству и реконструкции инфраструктуры, из-за чего резидент вынужден тратить собственные средства на поддержание участка.

Ключевые факторы структурирования успешного туристического ГЧП



Пример структуры проекта

Корпоративная часть

- Распределение обязательств по (до)финансированию проекта
- Право на прибыль
- Гарантии "финансирующим" инвесторам
- Право на выход и право на выкуп

Кредитная часть

- Требования к публичному участнику – муниципалитет, вероятно, не подойдет
- Окупаемость проекта + гарантии 100% старшего долга
- Прямое соглашение с государством
- Классический обеспечительный пакет проектного финансирования

Концессионная часть

- Объект - гостиничный комплекс, подъемные механизмы, инженерные коммуникации
- Стороны - государство (РФ) и инвестор
- Финансы - кап. грант, особенно на инженерную часть

Девелоперская часть

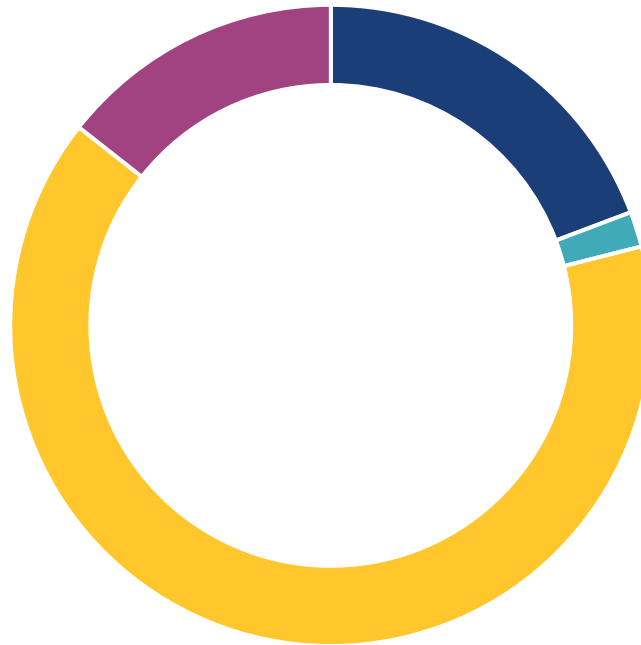
- Объект - апартаменты, сервисная зона, доп. инфраструктура
- Стороны - инвестор и другие частные лица
- Финансы - инвестор создает внутритерриториальную инфраструктуру и обеспечивает градостроительное зонирование, частники - все остальное

Региональная часть

- Объект - земельные участки и при необходимости другое имущество
- Стороны - государство (РФ) и инвестор
- Финансы - выделение земли на государстве, подготовке территории на инвесторе

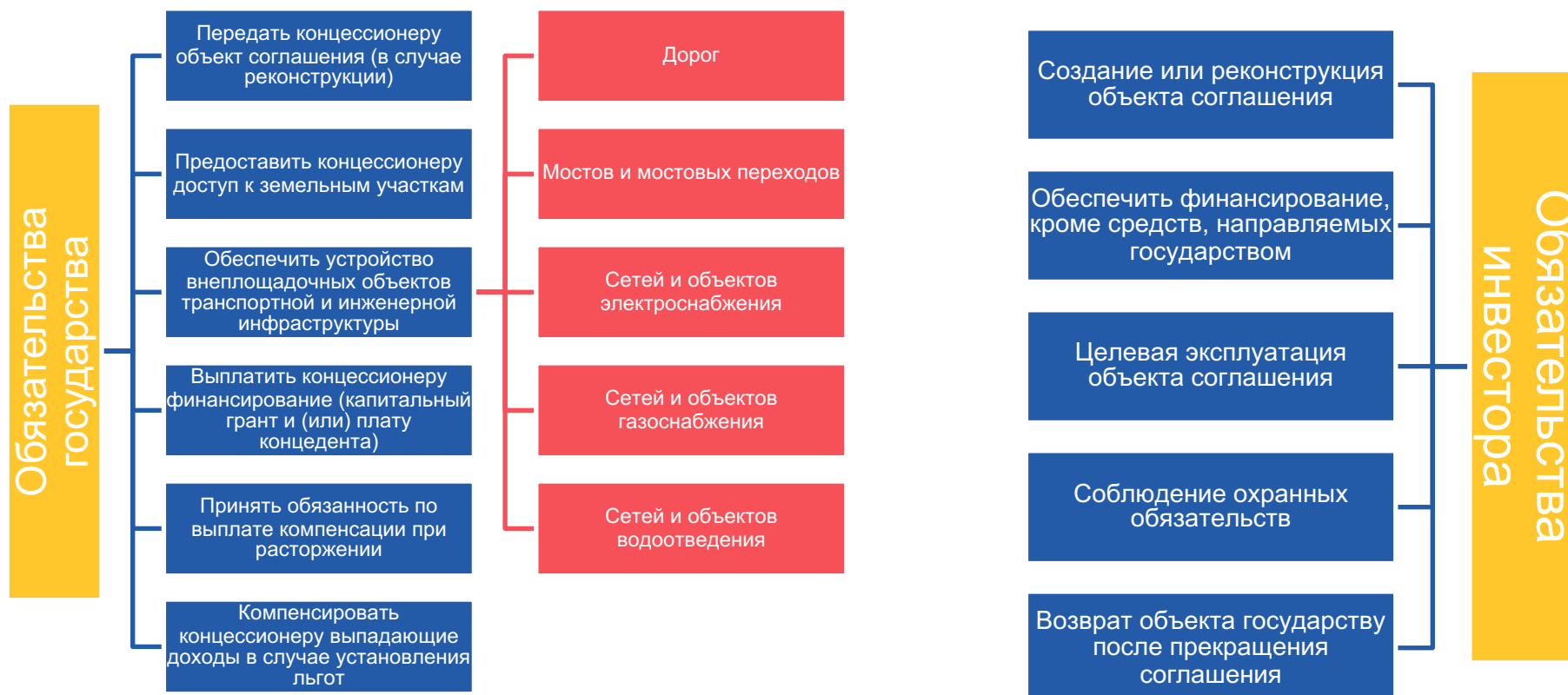
Пример структуры финансовой модели проекта туристического ГЧП

Источники проектного финансирования



- Государственное финансирование
- Квазигосударственное финансирование (например, АО Корпорация Туризм.РФ)
- Банки
- Инвестор

Ключевые обязательства сторон



Ключевые соображения при разработке структуры проекта

- Необходимо тщательное планирование с публичной и частной сторон , market sounding и переговоры с финансирующими организациями перед запуском проекта
- Для получения господдержки следует рассматривать актуальные структуры:
 - Национальный проект «Туризм и индустрия гостеприимства»
 - АО Корпорация Туризм.РФ
- Государственные компании настаивают на вхождении в капитал, но готовы рассматривать и механизм займов и субсидий регионам
- Готовность к работе с регионами, как важным буфером между РФ и инвестором
- Обязательства госкомпаний следует подтверждать соглашениями с государством
- При этом рекомендуется выбирать проверенные и банкуемые формы ГЧП – например, концессии
- В части brownfield проектов
 - Существующие управляющие компании санаториями не всегда заинтересованы в реализации концессионных соглашений
 - Высокий износ коммунальной инфраструктуры, высокая капиталоемкость и низкая рентабельность инвестиций, недостаточность мест для размещения
 - Наличие статуса объекта культурного наследия - необходимо учитывать особенности Федерального закона «Об объектах культурного наследия» при проектировании и строительстве в части охранных обязательств владельца объекта

HERBERTSMITHFREEHILLS.COM

БАНГКОК

Herbert Smith Freehills (Thailand) Ltd

БЕЛФАСТ

Herbert Smith Freehills LLP

БЕРЛИН

Herbert Smith Freehills Germany LLP

БРИСБЕН

Herbert Smith Freehills

БРЮССЕЛЬ

Herbert Smith Freehills LLP

ГОНКОНГ

Herbert Smith Freehills

ДЖАКАРТА

Hiswara Bunjamin and Tandjung

Herbert Smith Freehills LLP

Фирма-партнер

ДУБАЙ

Herbert Smith Freehills LLP

ДЮССЕЛЬДОРФ

Herbert Smith Freehills Germany LLP

ЙОХАННЕСБУРГ

Herbert Smith Freehills South Africa LLP

КУАЛА-ЛУМПУР

Herbert Smith Freehills LLP

LLP0010119-FGN

ЛОНДОН

Herbert Smith Freehills LLP

МАДРИД

Herbert Smith Freehills Spain LLP

МЕЛЬБУРН

Herbert Smith Freehills

МИЛАН

Studio Legale Associato in association with

Herbert Smith Freehills LLP

МОСКВА

Herbert Smith Freehills CIS LLP

НЬЮ-ЙОРК

Herbert Smith Freehills New York LLP

ПАРИЖ

Herbert Smith Freehills Paris LLP

ПЕКИН

Herbert Smith Freehills LLP

Beijing Representative Office (UK)

ПЕРТ

Herbert Smith Freehills

СЕУЛ

Herbert Smith Freehills

Foreign Legal Consultant Office

СИДНЕЙ

Herbert Smith Freehills

СИНГАПУР

Herbert Smith Freehills LLP

ТОКИО

Herbert Smith Freehills

ФРАНКФУРТ

Herbert Smith Freehills Germany LLP

ШАНХАЙ

Herbert Smith Freehills LLP

Shanghai Representative Office (UK)

ЭР-РИЯД

The Law Office of Mohammed Altammami

Herbert Smith Freehills LLP associated firm