



Група радників з впровадження державної регіональної політики в Україні
вул. Велика Житомирська 20, 3-й поверх, 01001 Київ, Україна, +38 044 581 38 41, info.rdproject@gopa.de

КОНЦЕПТУАЛЬНА ЗАПИСКА

проект

«Розвиток інфраструктури міста Тростянець шляхом розміщення об'єктів торгівлі та будівництва вхідної групи до міського парку ім. Чайковського»



Funded by the European Union



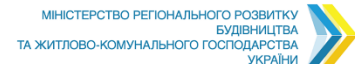
співпраця з
німеччиною
DEUTSCHE ZUSAMMENARBEIT



Швеція
Sverige



Polish aid



ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
1. МЕТА ПРОЕКТУ ТА ЇЇ ОБҐРУНТУВАННЯ.....	7
1.1. Проблеми, які передбачається розв'язати у результаті реалізації Проекту.....	7
1.2. Результати попереднього аналізу можливих альтернативних варіантів розв'язання зазначених проблем.....	11
1.3. Відповідність мети Проекту пріоритетам державної політики.....	21
2. РЕЗУЛЬТАТИ ПОПЕРЕДНЬОГО АНАЛІЗУ МОЖЛИВОСТЕЙ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ.....	22
2.1. Результати аналізу попиту на товари (роботи і послуги), виробництво (виконання і надання) яких повинне бути забезпечене в результаті реалізації Проекту.....	22
2.2. Результати попередньої оцінки можливостей реалізації Проекту та визначення зацікавленості ринку.....	25
2.3. Інформація про наявність земельної ділянки, прав, пов'язаних з нею, та план заходів щодо оформлення прав на таку ділянку.....	26
3. РЕЗУЛЬТАТИ ПОПЕРЕДНЬОГО АНАЛІЗУ ЕФЕКТИВНОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ.....	27
3.1. Розрахункова вартість Проекту, включаючи витрати на його розробку та реалізацію, обґрунтування вибору можливих джерел фінансування.....	27
3.2. Інформація про оціночну вартість експлуатації (утримання) об'єкта державної або комунальної власності та джерела фінансування його експлуатації (утримання).....	30

3.3. Очікуваний вплив (екологічні, соціальні, економічні вигоди і наслідки його реалізації).....	30
3.4 Вигодоотримувачі.....	31
3.5 Результати попередньої оцінки ризиків реалізації Проекту.....	32
4. СТРОК ТА ЕТАПИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ, ОРГАНІЗАЦІЯ ТА УПРАВЛІННЯ ВИКОНАННЯМ РОБІТ.....	36
4.1 Строки та етапи реалізації Проекту.....	36
4.2 Попередня оцінка можливостей організації та управління виконання робіт у рамках Проекту.....	37
4.3 Обґрунтування заходів щодо розробки Проекту державно-приватного партнерства.....	38

ОСНОВНІ ТЕРМІНИ

Вхідна група - це архітектурний елемент певного місця, який є його візитною карткою. Комфортна та гармонічна стилістика якої вписується в архітектурний ансамбль, вхідна група одразу створює потрібне позитивне враження при вході.

Оренда – це наймання або здача майна, оформлені договором, відповідно до якого одна сторона - власник майна - надає його за певну плату в тимчасове користування іншій стороні - орендарю.

Концесія– надання з метою задоволення громадських потреб уповноваженим органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування на підставі концесійного договору на платній та строковій основі юридичній або фізичній особі права на створення та (або) управління об'єкта концесії, за умови взяття суб'єктом підприємницької діяльності на себе зобов'язань по створенню та (або) управлінню об'єктом концесії, майнової відповідальності та можливого підприємницького ризику;

Об'єкт концесійного договору – це об'єкт права державної чи комунальної власності, що використовуються для здійснення діяльності у певних сферах господарської діяльності (крім видів підприємницької діяльності, які відповідно до законодавства можуть здійснюватися виключно державними підприємствами і об'єднаннями).

Лізинг – підприємницька діяльність, спрямована на інвестування власних чи залучених фінансових коштів, яка полягає в наданні лізингодавцем у виключне користування на визначений термін лізингоодержувачу майна.

Договір про спільну діяльність - це договір, за яким сторони (учасники) зобов'язуються спільно діяти без створення юридичної особи для досягнення певної мети, що не суперечить закону

Договір управління майном– договір за яким одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителеві) на певний строк майно в управління, а друга сторона зобов'язується за плату здійснювати від свого імені управління цим майном в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача).

Інвестиційний договір — основний правовий документ, що регулює взаємовідносини між суб'єктами інвестиційної діяльності. Він є правовою формою взаємовідносин між інвестором та іншими учасниками інвестиційної діяльності.

ОСНОВНІ СКОРОЧЕННЯ

ДПП – державно-приватне партнерство.

ОМС – органи місцевого самоврядування.

ОТГ – об'єднана територіальна громада.

ТС – тимчасова споруда.

ВСТУП

Україна оголосила 2017 рік – роком туризму в контексті року сталого розвитку туризму, заснованого Генасамблеєю ООН. На сьогоднішній день у туристичному секторі України працює 10% населення. Туризм перетинається з діяльністю 40 галузей української економіки та входить до переліку п'яти галузей України, що приносять найвищі доходи.

В минулому році Україну відвідали понад 13,3 млн. іноземних громадян, що на 6,7% більше, ніж у 2015 році. За перше півріччя 2017 року в Україні побували 6,3 млн. іноземців. За аналогічний період минулого року нашу країну відвідали 5,8 млн. іноземців.

Через падіння рівня доходів українців розпочав набирати оберти внутрішній туризм. Популярність вітчизняних туристичних напрямків зростає у 8 разів. Як повідомляє Держстат, у минулому році кількість внутрішніх туристів в Україні становила понад 453,5 тис. осіб. Кліматичні та географічні умови нашої країни дозволяють розвивати різні види туристичного бізнесу.

Місто Тростянець Сумської області розташоване на річці Боромля (притока Ворскли, басейн Дніпра), а також її притоках — Люджі (південно-східна частина міста) і Радомлі (західна частина міста). До міста примикають село Лучка і селище Лісне. До міста примикають великі лісові масиви. Через місто проходять автомобільні дороги Н12 і Т 1913, а також залізнична лінія Суми-Люботин (Південна залізниця), станції Смородине і Рупине. Населення міста — 21,816 тис. мешканців. Тростянець лежить за 55 км на південь від обласного центру (автошлях Н12). Найближчий райцентр — місто Охтирка (21 км, на південь). В місті діють кілька підприємств легкої та харчової промисловості, розвинуте приватне підприємництво.

В галузевому аспекті промисловості пріоритетними для розвитку є харчова та переробна промисловість. Саме ці галузі в структурі промислового виробництва мають найбільшу частину – 99,89%. Також, мають певний позитивний розвиток підприємства машинобудування та переробки деревини.

Виробництво промислової продукції Тростянецького району представлено 7 підприємствами, які внесені в основне коло статистичного обстеження: ПрАТ «Монделіс Україна», ПрАТ «Якобс Дау Егбертс Україна», ТОВ «Тростянецький машинобудівний завод», ТОВ «Тростянецький електрозавод», ТОВ «Дека-хліб», ПрАТ «Хлібозавод «Залізничник», ТОВ ВТФ «Тростянецька цегла».

За січень-вересень 2017 року промисловістю Тростянецького району в цілому вироблено продукції на суму 2 815 967 тис. гривень, або 93 % до річного плану.

У структурі промислового виробництва за січень-вересень 2017 року провідною галуззю залишається харчова промисловість – 99,87%, у тому числі: 99,84% - продукція ПрАТ «Монделіс Україна», 0,03% - виробництво хлібобулочних виробів ТОВ «Дека-хліб» та ПрАТ «Хлібозавод «Залізничник»; 0,14% - виробництво продукції машинобудівної галузі ТОВ «Тростянецький машинобудівний завод» та ТОВ «Тростянецький електрозавод».

Місцеве самоврядування на території міста здійснюється Тростянецькою міською радою, яка:

- в 2012 році стала переможцем конкурсу кращих практик Ради Європи за найкращий проект «Створення умов для залучення інвестицій компанії «Kraft» у розвитку шоколадної фабрики» на тему «Досвід залучення інвестицій в реалізації грантових програм»;
- в 2013 році отримала 3 місце за участь у конкурсі кращих практик місцевого самоврядування за проект «Використання історичної та культурної спадщини як додаткових місцевих ресурсів для розвитку м. Тростянець»;
- в 2014 році отримала 2 місце за участь у конкурсі кращих практик місцевого самоврядування за практику «Активізація участі громадян м. Тростянець Сумської області у місцевому розвитку через створення квартальних комітетів та дієвої системи громадського моніторингу дій місцевих органів влади»;
- в 2015 році отримала 3 місце за участь у конкурсі кращих практик місцевого самоврядування за практику «Партнерство за ради розвитку економіки»;
- в 2016 році отримала 1 місце за участь у конкурсі кращих практик місцевого самоврядування за практику «Малому бізнесу – шанс для розвитку»;
- в 2017 році отримала 1 місце за участь у конкурсі кращих практик місцевого самоврядування за проект «Стратегічний план – запорука стабільного розвитку громади».

Одним із пріоритетних напрямків розвитку міста Тростянець є туризм, завдяки якому місто стане більш відомим, європейським, отримає додатковий дохід на розвиток як самого туризму, інфраструктури так і міста в цілому.

Розвиток міста в цьому напрямку є спільною ініціативою міського голови Тростянця, органів місцевого самоврядування міста, представників науки, культури, зацікавленої громадськості та тростянецького бізнесу. Це проект, який може об'єднати жителів міста і вивести Тростянець до групи лідерів на ринку туристичних послуг серед інших міст та регіонів України.

Так, станом на сьогодні місто налічує вже певну кількість пам'яток, а саме: садиби Л. Є. Кеніга, Круглий двір (цирк-манеж), Музей шоколаду, Тростянецький краєзнавчий музей, Урочище Нескучне, Пам'ятник видатному композитору та музично-громадському діячу Петру Чайковському, Пам'ятник Кенігу, Грот Німф, Алея закоханих, які вже сьогодні приваблюють близько 30 тис. туристів щороку і це лише офіційна статистика.

Парк ім. Чайковського знаходиться в самому центрі міста Тростянець, його оздоблення, реконструкція, а також розміщення поруч з ним об'єктів торгівлі залучать більшу кількість відпочиваючих мешканців як самого міста так і туристів з інших населених пунктів.

1. МЕТА ПРОЕКТУ ТА ЇЇ ОБҐРУНТУВАННЯ

Проектом передбачається Нове будівництво вхідної групи до парку ім. П.І.Чайковського та розміщення 6 павільйонів збоку вул. Л. Татаренка в місті Тростянець Сумської області (фото майбутньої вхідної групи показано нижче).



Приватний партнер відповідатиме за фінансування робіт, пов'язаних з будівництвом 6 павільйонів та оздоблення території навколо (викладення тротуарів, оформлення зони стоянки автотранспортних засобів та інше оздоблення відповідно до проекту) по вул. Л. Татаренка в місті Тростянець Сумської області, утримання території навколо павільйонів та вхідної групи парку ім. П.І.Чайковського в належному стані, її прибирання та подальшу експлуатацію новостворених об'єктів.

У свою чергу, Тростянецька міська рада буде надавати право користування земельною ділянкою для проведення будівництва павільйонів, забезпечить отримання необхідних документів для такого будівництва у межах компетенції з питань регулювання містобудівної діяльності, а також підготує проектну документацію.

Кінцевою метою проекту є збільшення комфортної зони відпочинку для мешканців Тростянецької міської об'єднаної громади, Тростянецького району та гостей міста, розвиток інфраструктури міста Тростянець шляхом розміщення 6 об'єктів торгівлі та будівництва вхідної групи в міському парку ім. Чайковського, створення нових робочих місць, залучення додаткових інвестицій, розвиток приватного підприємства.

1.1 Проблеми, які передбачається розв'язати у результаті реалізації Проекту

Метою інвестиційного проекту є реалізація сучасних проектів і програм, направлених на розвиток комунікації об'єктів соціальної сфери із залученням до цього процесу громадських об'єднань, бізнес-структур, тощо, а також активізація громади до ведення активного способу життя, зміцнення здоров'я, покращення екологічної ситуації в місті.

Будівництво вхідної групи до парку ім. П.І.Чайковського збоку вул. Л.Татаренка в місті Тростянець Сумської області та розміщення 6 павільйонів по вул. Л.Татаренка в місті Тростянець Сумської області зроблять місто більш яскравим, затишним, привабливим, цікавим для мешканців так і гостей міста, дозволять отримати додатковий фінансовий ресурс та створять нові робочі місця, нову комфортну зону відпочинку, розвиток приватного підприємства.

Проектом передбачається безпосередньо будівництво вхідної групи до парку ім. П.І.Чайковського збоку вул. Л.Татаренка в місті Тростянець Сумської області та розміщення 6 павільйонів по вул. Л.Татаренка в місті Тростянець Сумської області за кошти інвестора та Тростянецької міської ради, або інші незаборонені законодавством кошти. Здійснити будівництво та подальше утримання об'єктів на засадах державно-приватного партнерства. Відповідно до якого павільйони та утримання вхідної групи передаються інвестору на умовах договору про спільну діяльність.

Проблема 1. Підвищення рівня привабливості міста Тростянець для потенційних туристів.

Розглянувши офіційні дані відвідувань туристів вже існуючих об'єктів культурної спадщини:

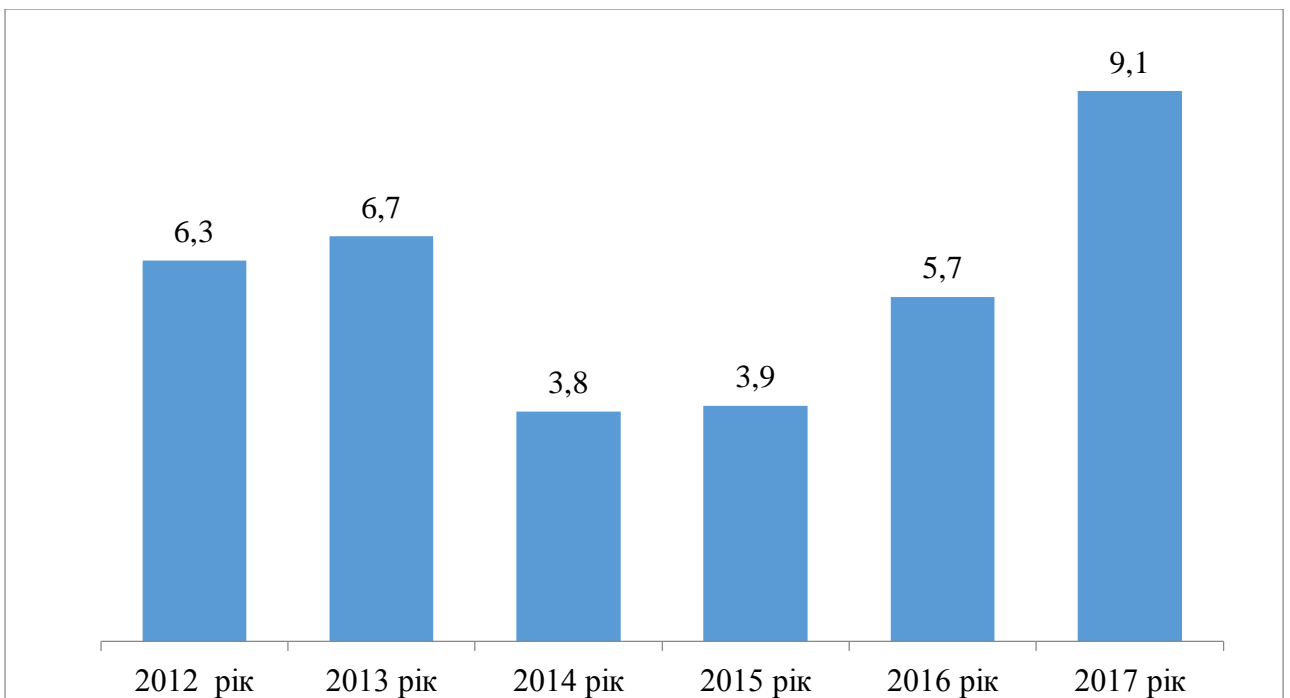


Рисунок 1.1 – Динаміка відвідувань садиби Л. Є. Кеніга з огляду експозицій за період з 2012-2017 р., тис. осіб

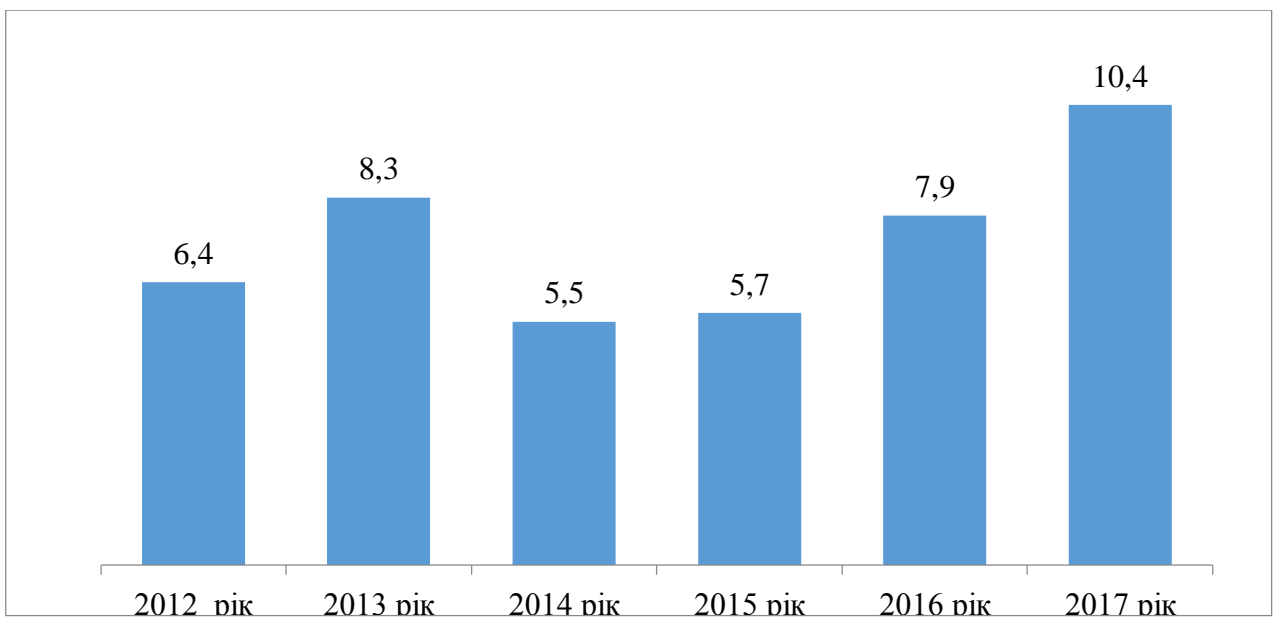


Рисунок 1.2 – Динаміка відвідувань музею шоколаду з огляду експозицій за період з 2012-2017 р., тис. осіб

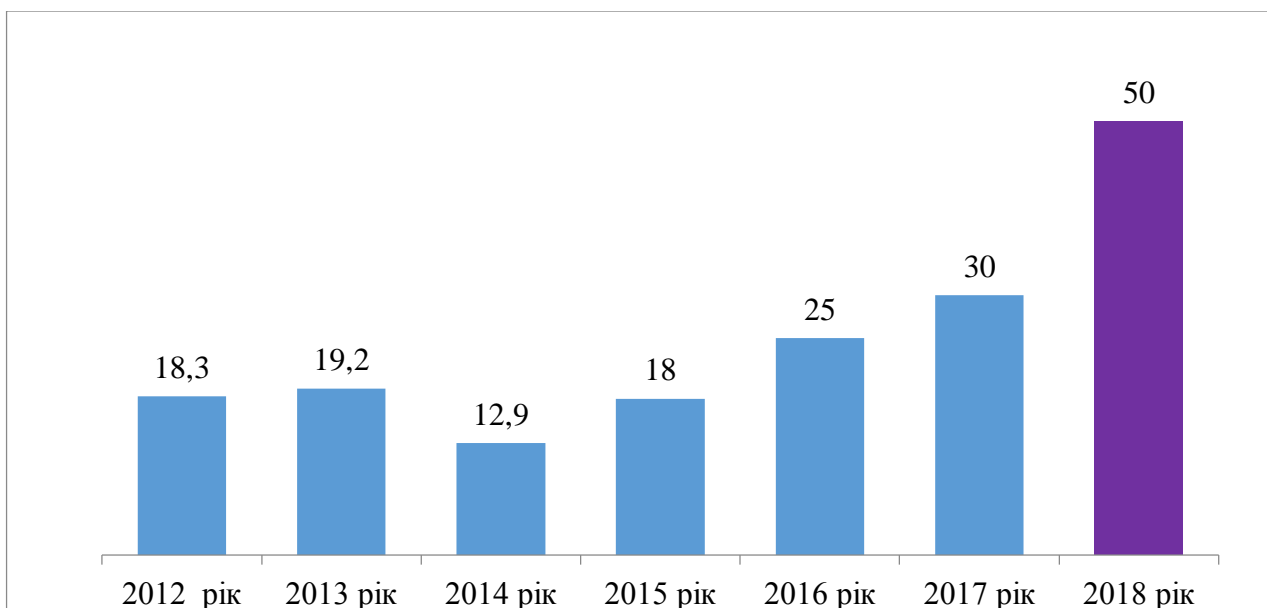


Рисунок 1.3 – Загальна кількість відвідувань туристів м. Тростянець за період з 2012-2017 р., тис. осіб

Відповідно до офіційних даних відвідування міста постійно зростає (окрім 2014 року іде пониження внаслідок антитерористичних дій в Україні). В 2018 році місто планує зустріти понад 50 тисяч туристів, які відвідають вже існуючі архітектурно-культурні пам'ятки, масові заходи, які заплановані на 2018 рік.

Вхідна група до парку ім. П.І.Чайковського буде побудована з використанням сучасних передових ідей ландшафтного дизайну на основі існуючого зеленого масиву із використанням усіх особливостей ландшафту. Організація паркового простору буде проведена з використанням сучасних інженерних гідросистем та освітлення.

Проведення заходів з будівництва, ремонту та розбудови існуючої лісопаркової зони та подальше її функціонування, як сучасного культурно-дозвільного комплексу парку культури та відпочинку задля задоволення потреб мешканців міста у якісному та активному дозвіллі, забезпечення стійкого розвитку та подальшого збереження території парку, користуванні жителями та гостями міста зон активного та тихого відпочинку при збереженні глибинного озеленення простору.

Проблема 3. Створення нових робочих місць та співпраця в розвитку приватного підприємництва.

Завдяки спільному проекту покращиться ситуація з новими робочими місцями, а саме:

- під час будівництва вхідної групи та павільйонів будуть залучені спеціалісти в даній сфері;

- встановлення шести павільйонів, створить 12-18 постійних робочих місць для ведення діяльності;

- для утримання і благоустрою новоствореного об'єкту буде залучено персонал.

Даний проект стане кроком вперед до співпраці та розвитку приватного підприємництва та залучення нових інвестицій в місто, зросте рівень довіри приватного сектору до органів місцевого самоврядування та держави в цілому.

Отримання досвіду співпраці міської ради, громади та місцевих підприємців позитивно вплине на можливість подальшої співпраці та реалізації інших проектів у сфері інтересів органів місцевого самоврядування.

1.2 Результати попереднього аналізу можливих альтернативних варіантів розв'язання зазначених проблем.

У рамках здійснення ДПП, відповідно до ч. 1 ст. 5 Закону України «Про державно-приватне партнерство», можуть укладатися договори про:

- управління майном (виключно за умови передбачення у договорі, укладеному в рамках ДПП, інвестиційних зобов'язань приватного партнера);
- спільну діяльність;
- інші договори, у тому числі змішані.

З урахуванням вищенаведеного, у процесі аналізу альтернативних варіантів подолання труднощів, пов'язаних з реалізацією проекту: розвиток інфраструктури міста Тростянець шляхом розміщення об'єктів торгівлі та будівництва вхідної групи до міського парку ім. Чайковського (далі-Проекту), були проаналізовані декілька різних форм реалізації Проекту, які можуть бути використані як договірна основа співпраці територіальної громади міста Тростянець та приватного партнера з метою створення та діяльності вказаного об'єкту, такі як:

- 1) оренда;
- 2) концесія;
- 3) лізинг;
- 4) спільна діяльність;
- 5) управління майном;

б) інвестиційний договір.

Реалізацію Проекту планується здійснювати за кошти місцевого бюджету (фінансується за рахунок коштів державного та міського бюджетів або інших не заборонених чинним законодавством коштів) та коштів приватного партнера.

Тростянецька міська рада та приватний партнер співфінансують будівництво вхідної групи до парку ім. Чайковського у пропорції 9/1 відповідно, при цьому приватний партнер бере на себе зобов'язання з розміщення торгових павільйонів на території парку.

Таблиця 1.1 – Витрати щодо розроблення проекту та будівництва вхідної групи

Найменування заходів, що здійснюватимуться за проектом	Загальна вартість (тис. грн.)	Джерела фінансування, тис. грн.	
		Міська рада	Приватного партнера
1. Вхідна група	1415,73	1274,16	141,57
2. Зовнішні мережі 0,4 кВт	26,90	24,21	2,69
3. Зовнішнє освітлення	434,57	391,11	43,46
4. Зовнішні мережі водопостачання та каналізації	155,53	139,98	15,55
5. Організація рельєфу	13,70	12,33	1,37
6. Дорожнє покриття	1330,96	1197,86	133,10
7. Кошти на перевезення працівників будівельних організацій автомобільним транспортом	22,75	20,48	2,28
8. Кошти на утримання служби замовника	85,00	76,50	8,50
9. Кошти на здійснення авторського нагляду	3,44	3,09	0,34
10. Кошторисний прибуток	76,39	68,75	7,64
11. Кошти на покриття адміністративних витрат будівельних організацій	19,71	17,74	1,97
12. Кошти на покриття ризику всіх учасників будівництва	70,84	63,75	7,08
13. Кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами	358,01	322,21	35,80
14. Кошти на придбання та встановлення 6 павільйонів	900,00	0,00	900,00
РАЗОМ	4 913,53	3 612,18	1 301,35

Так як для покриття пішохідних доріжок та прилеглих територій навколо павільйонів буде використано приблизно 400-450 тис. грн., що становить приблизно 10% від загальної суми витрат, то було вирішено, що Приватний інвестор вкладе в будівництво саме ці 10%.

Договір оренди

Відповідно до ч. 1 ст. 2 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» орендою є засноване на договорі строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

Особливостями правовідносин оренди, які визначені відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», є такі риси:

- визначення орендаря Орендар згідно чинного законодавства визначається на конкурсних засадах;
- необхідність відповідності істотних умов договору типовому договору оренди;
- термін договору оренди комунального майна територіальної громади міста Тростянець укладається переважно терміном до трьох років;
- здійснення орендарем поліпшень Орендар здійснює поліпшення орендованого майна відповідно до вимог чинного законодавства;

Однак механізм оренди, як один із способів залучення приватного інвестора як одна з форм довгострокової співпраці територіальної громади та приватного учасника є обмеженим у зв'язку з наступним:

- визначення розміру орендної плати визначається на основі даних проведеної незалежної експертної оцінки виготовленої експертної оцінки та мети використання об'єкту оренди;
- орендна плата підлягає коригуванню на індекс інфляції, для якої характерним є швидкий темп зростання;
- договір полягає в строковому платному користуванні об'єктом оренди орендарем та не передбачає співпраці орендодавця з орендарем протягом таких правовідносин;
- поточний ремонт об'єкта майна здійснюється орендарем, обов'язок проведення капітального ремонту відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» покладено на орендодавця або іншого

балансоутримувача за власний рахунок, якщо інше не встановлено безпосередньо договором оренди;

- орендна плата підлягає коригуванню на індекс інфляції. Швидкий темп зростання індексу інфляції впливає на орендну плату;
- капітальний, поточний ремонт покладені повністю на орендаря;
- відсутній механізм компенсації здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна;
- відсутній вплив щодо встановлення обов'язку орендаря в частині утримання території.

Ключовими обов'язками, які виникають у сторін договору оренди є, зокрема: з боку орендаря

- використовувати орендоване майно відповідно до його призначення за забезпечувати його збереження;
- своєчасне та в повному обсязі внесення орендарем орендної плати за користування об'єктом оренди незалежно від наслідків господарської діяльності орендаря;
- утримання майна у належному технічному стані протягом дії договору оренди (не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду);

Орендодавець:

- передача об'єкта оренди у належному стані орендарю;
- погоджувати орендарю здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна.

Враховуючи вищенаведене, оренда, як механізм залучення приватного інвестора, є вигідна для невеликих об'єктів, де розмір капіталовкладень є незначним, термін окупності короткотривалим.

Концесія

Закон України "Про концесії" визначає її як надання органом виконавчої влади або місцевого самоврядування (званим в даному контексті концесієдавцем) на платній та строковій основі суб'єкту підприємницької діяльності (концесіонеру) права на створення та/або управління (експлуатацію) якогось об'єкта, за умови взяття концесіонером на себе певних зобов'язань по

відношенню до об'єкта концесії, майнової відповідальності і частині можливого підприємницького ризику.

Для органу місцевого самоврядування концесія вигідна тим, що вона: повертає приватні гроші, зберігаючи власність над об'єктом (над земельними ділянками, які задіяні в Проекті та вхідною групою до парку ім. Чайковського); може підвищити ефективність управління об'єктом, передавши його приватній особі, за рахунок цього посилити конкуренцію в галузі і якість надаваних послуг.

В свою чергу концесіонер отримує: доступ до раніше недоступних для нього привабливим і стратегічно важливим економічним об'єктам; в його власності залишається рухоме майно, а саме павільйони, право вести підприємницьку діяльність на земельній ділянці, яка належить на праві власності Тростянецькій міській ради сплачуючи найменший податок 3%; розподіл ризиків; гарантії повернення вкладених коштів (як мінімум, істотною їх частини).

Принципи концесійної діяльності:

- державні гарантії капіталовкладень концесіонера;
- оплатне використання об'єкта концесії;
- забезпечення законних прав та інтересів споживачів товарів (робіт, послуг), що надаються концесіонером;
- стабільність умов концесійних договорів;
- рухоме майно залишається у власності концесіонера;
- розподіл ризиків між сторонами концесійного договору.

Разом з тим, використання договору концесії для реалізації Проекту є можливим оскільки спеціально збудовані об'єкти можуть виступати об'єктом концесії з огляду на ч.4 ст.3 Закону України «Про концесії», яка визначає коло об'єктів права комунальної власності, які надаються у концесію, якими є:

- 1) майно підприємств, їхніх структурних підрозділів, що є цілісними майновими комплексами або системою цілісних майнових комплексів, яке використовується для забезпечення завершеного циклу виробництва продукції (робіт, послуг) у сферах діяльності, що визначені частинами другою і третьою цієї статті;
- 2) об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, які можуть бути добудовані з метою їх використання для надання послуг по задоволенню громадських потреб у сферах діяльності, що визначені частинами другою та третьою цієї статті;

3) спеціально збудовані об'єкти відповідно до умов концесійного договору для задоволення громадських потреб у сферах діяльності, що визначені частинами другою та третьою цієї статті.

Підводячи підсумок вище зазначеному як вхідна група так і павільйони не можуть бути фактично об'єктами концесії. Приватний партнер не отримає фінансових надходжень від обслуговування вхідної групи, а Тростянецька міська рада не може втручатися в ведення підприємницької діяльності, щодо використання павільйонів. Тому договір концесії як вид державно приватного партнерства оформити юридично буде майже не можливо.

Лізинг

Лізинг – це підприємницька діяльність, спрямована на інвестування власних чи залучених фінансових коштів, яка полягає в наданні лізингодавцем у виключне користування на визначений термін лізингоодержувачу майна. Таке майно є власністю лізингодавця або набувається ним у власність за дорученням і погодженням з лізингоодержувачем у відповідного продавця майна, за умови сплати лізингоодержувачем періодичних лізингових платежів. Лізинг — це довгострокова оренда машин і обладнання, видача обладнання напрокат. Лізинг дозволяє промисловим, торговим, транспортним та іншим підприємствам (орендаторам) отримувати в комерційних банках і лізингових компаніях (орендодавців) за певну орендну плату в довгострокове користування широкий перелік основних засобів.

На сьогоднішній день на законодавчому рівні немає чіткого механізму передачі комунального майна в лізинг. За умовами договору лізингу одна сторона (лізингодавець) передає або зобов'язується передати другій стороні (лізингоодержувачеві) у користування майно, що належить лізингодавцю на праві власності і було набуто ним без попередньої домовленості із лізингоодержувачем (прямий лізинг), або майно, спеціально придбане лізингодавцем у продавця (постачальника) відповідно до встановлених лізингоодержувачем специфікацій та умов (непрямий лізинг), на певний строк і за встановлену плату (лізингові платежі) .

Варто зазначити, що Господарський кодекс України визначає лізинг як господарську діяльність, спрямовану на інвестування власних чи залучених фінансових коштів, яка полягає в наданні за договором лізингу однією стороною (лізингодавцем) у виключне користування другій стороні (лізингоодержувачу) на

визначений строк майна, що належить лізингодавцю або набувається ним у власність (господарське відання) за дорученням чи погодженням лізингоодержувача у відповідного постачальника (продавця) майна, за умови сплати лізингоодержувачем періодичних лізингових платежів.

Особливостями правовідносин лізингу є те, що:

- це є господарська діяльність;
- має інвестиційний характер (передбачає інвестування власних чи залучених фінансових коштів);
- на них поширюється дія загальних положень Цивільного кодексу України, що регулюють відносини найму (оренди) ;
- для таких відносин характерною є участь трьох суб'єктів (лізингодавця, лізингоодержувача та продавця);
- предметом договору лізингу може бути неспоживна річ, визначена індивідуальними ознаками, віднесена відповідно до законодавства до основних фондів;
- законодавець розрізняє прямий та непрямий лізинг;
- користування майном, яке передається лізингоодержувачу, здійснюється на умовах періодичного внесення лізингових платежів лізингодавцю;
- користування предметом лізингу здійснюється протягом певного, визначеного сторонами строку.

Важливим є те, що чинне законодавство передбачає низку обмежень щодо майна, яке може передаватися на підставі договору лізингу:

- майно, яке є комунальною власністю, може бути об'єктом лізингу тільки за погодженням з органом, що здійснює управління цим майном, відповідно до закону ;
- не можуть бути об'єктами лізингу земельні ділянки, інші природні об'єкти, а також цілісні майнові комплекси комунальних підприємств та їх структурних підрозділів.

Варто звернути увагу на те, що лізинг може виступати формою ДПП тільки за умови відповідності таких правовідносин ознакам ДПП, а так як об'єктами лізингу не можуть бути земельні ділянки, то в даному випадку ця форма співпраці не може бути використана

Спільна діяльність

Спільна діяльність – це співробітництво між суб'єктами господарювання, як фізичними, так і юридичними особами, яке здійснюється задля досягнення їх спільної мети. Тобто співробітництво суб'єктів господарювання, що ґрунтується на рівному розподілі прибутків і ризиків, передбачає здійснення спільного контролю та прийняття спільних рішень. Договором про спільну діяльність сторони (учасники) зобов'язуються спільно діяти без створення юридичної особи для досягнення певної мети, що не суперечить закону. Спільну діяльність можна здійснювати на основі об'єднання вкладів учасників (просте товариство) або без об'єднання вкладів. За договором простого товариства сторони (учасники) беруть зобов'язання об'єднати свої вклади та спільно діяти з метою одержання прибутку або досягнення іншої мети.

Договір простого товариства, як і всі договори про спільну діяльність, може бути двох або багатостороннім. Сторонами договору простого товариства, метою якого є отримання прибутку, можуть бути тільки фізичні та юридичні особи — суб'єкти підприємницької діяльності. Договір про спільну діяльність укладається у письмовій формі. У договорі сторони врегульовують усі важливі питання, які можуть виникнути під час їх співробітництва. У ньому зазначаються всі умови спільної діяльності, у тому числі координація спільних дій учасників або ведення спільних справ. Також передбачається строк дії такого договору, умови продовження та розірвання.

Крім того, в договорі про спільну діяльність учасникам слід передбачити, за яких умов договір може бути припинено достроково. Учасники в договорі мають визначити правовий статус виділеного для спільної діяльності майна, покриття витрат і збитків учасників, їх участь у результатах спільних дій та інші умови за домовленістю сторін, якщо інше не встановлено законом про окремі види спільної діяльності.

Законодавство не дає вичерпного переліку необхідних умов договору. Тому всі умови, які, на думку сторін, мають відношення до регламентації їх стосунків під час здійснення спільної діяльності, можуть бути визнані ними суттєвими і включені в текст договору.

Передача комунального майна в спільну діяльність надає можливість збереження та ефективного використання майна Тростянецької об'єднаної громади, а приватному партнеру ефективно проводити свою діяльність, отримувати вигоди для кожної сторони та розподіляти ризики та обов'язки між учасниками.

За умовами використання форми ДПП спільної діяльності Тростянецька міська рада зможе надати право користування земельною ділянкою за найменшою процентною ставкою, забезпечить отримання необхідних документів для такого будівництва у межах компетенції з питань регулювання містобудівної діяльності, а приватний партнер забезпечить придбання і встановлення 6 павільйонів (рухоме майно) по вул. Л. Татаренка, м. Тростянець, спів фінансує будівництво вхідної групи до парку ім. П.І. Чайковського в розмірі 10% від загальної вартості, забезпечує утримання території, на якій розташовані павільйони та вхідної групи в належному стані.

За договором про спільну діяльність буде побудована вхідна група в парку ім. Чайковського, що значно збільшить кількість відвідувачів як парку відпочинку, так і кількість клієнтів у павільйонах, протягом строку дії договору приватний партнер матиме можливість повернути вкладені кошти, шляхом отримання прибутку з використання 6 павільйонів. Тростянецька міська рада зможе отримати прибуток зі здачі в оренду земельних ділянок під павільйонами та біля них, також отримувати податки від здійснення приватним партнером своєї діяльності та утримання вказаних павільйонів і вхідної групи за рахунок приватного партнера.

Управління майном

За договором управління майном одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителеві) на певний строк майно в управління, а друга сторона зобов'язується за плату здійснювати від свого імені управління цим майном в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача).

Предметом договору управління майном можуть бути підприємство як єдиний майновий комплекс, нерухома річ, цінні папери, майнові права та інше майно. Не можуть бути предметом договору управління майном грошові кошти, крім випадків, коли право здійснювати управління грошовими коштами прямо встановлено законом. Майно, передане в управління, має бути відокремлене від іншого майна установника управління та від майна управителя. Майно, передане в управління, має обліковуватися в управителя на окремому балансі, і щодо нього ведеться окремий облік. Розрахунки, пов'язані з управлінням майном, здійснюються на окремому банківському рахунку. Майно, набуто управителем у

результаті управління майном, включається до складу отриманого в управління майна.

Розмір і форма плати за управління майном мають обов'язково погоджуватися сторонами у договорі. Крім того, управитель має право вимагати компенсації витрат, понесених ним у зв'язку зі здійсненням управління.

Приватний партнер має право на плату, встановлену договором, а також на відшкодування необхідних витрат, зроблених ним у зв'язку з управлінням майном. Приватний партнер, якщо це передбачено законом або укладеним відповідно до нього договором, має право відраховувати належні йому грошові суми безпосередньо з доходів від використання майна, переданого в управління. Договір управління майном було визначено однією з можливих форм здійснення державно-приватного партнерства з прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо усунення регуляторних бар'єрів для розвитку державно-приватного партнерства та стимулювання інвестицій в Україні» №817-VIII від 24 листопада 2015 року. Обов'язковою умовою такого договору управління майном, укладеного в межах процедури ДПП, є наявність інвестиційних зобов'язань приватного партнера .

Договір управління майном передбачає :

- передачу однією стороною (установником управління) другій стороні (управителеві) на певний строк майна в управління;
- обов'язок другої сторони здійснювати від свого імені управління майном в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача);
- внесення установником управління плати за управління майном на користь управителя.

Розглядаючи можливість укладення договору управління майном для реалізації проекту ДПП, варто обов'язково враховувати особливості, які характерні для такого механізму, зокрема:

- законодавство не містить спеціальних норм, які б визначали особливості правовідносин управління майном як одну з форм реалізації державно-приватного партнерства;
- відсутність успішної та широкої практики реалізації проектів з управління майном в Україні, зокрема у сфері комунального майна;
- необхідність внесення плати на користь управителя та відсутність підстав для проведення поліпшень майна, управління яким здійснюватиме приватний партнер.

Викладене дає підстави для попереднього висновку про те, що укладення договору управління майном, яке наразі закріплене за комунальними підприємствами, не дозволить реалізувати заходи, які необхідні для модернізації та розвитку інфраструктури, та не є найбільш оптимальною формою співпраці органів місцевого самоврядування та приватного інвестора.

Основним критерієм вибору договору управління майном, як форми ДПП, має бути критерій найбільшої ефективності управління таким об'єктом, з огляду на зменшення витрат органу місцевого самоврядування на утримання такого об'єкта права комунальної власності.

Так як Тростянецька міська рада планує надавати земельні ділянки для розміщення павільйонів в оренду приватному інвестору. Придбані 6 павільйонів перебуватимуть у власності приватного партнера, він і буде здійснювати одноособово управління ними, то майна яке б передавалось в управління приватному партнеру наразі немає, тому і доцільність використання цього виду договору є недоцільною.

Інвестиційний договір

Інвестиційний договір — основний правовий документ, що регулює взаємовідносини між суб'єктами інвестиційної діяльності. Він є правовою формою взаємовідносин між інвестором та іншими учасниками інвестиційної діяльності. Чинним законодавством не врегульовано питання укладення, виконання та припинення інвестиційних договорів.

На даний час відсутній правовий механізм регулювання інвестиційного договору, що не дозволяє розглядати такий договір як ефективний механізм залучення інвестицій для даного проекту.

Приватизація

Приватизація як платне відчуження майна, що перебуває у комунальній власності, на користь фізичних та юридичних осіб, які можуть бути покупцями відповідно до законодавства, з метою підвищення соціально-економічної ефективності виробництва та залучення коштів для здійснення структурної перебудови національної економіки, передбачає:

- перехід права власності держави на об'єкт приватизації до покупця;

- відсутність можливості встановити будь-які зустрічні зобов'язання держави як на момент укладення, так і на майбутнє;
- продаж шляхом проведення аукціону (єдиним критерієм для визначення переможця є найбільша запропонована ціна) або конкурсу (передбачає встановлення умов конкурсу, зобов'язання щодо виконання яких має взяти на себе переможець);
- самостійне вирішення новим власником усіх питань щодо подальшого використання приватизованого майна, його поліпшення, а також створення нових об'єктів.

З урахуванням вищевикладеного можна дійти висновку про те, що приватизація майна, закріпленого за Тростянецькою міською радою, яке належить Тростянецькій міській об'єднаній громаді не є найбільш доцільним способом розпорядження такими об'єктами права комунальної власності, оскільки призводить до втрати права власності на такі об'єкти, не дозволяє встановити довгостроковий механізм співпраці партнерів, а також не передбачає дієвих шляхів залучення інвестицій для досягнення цілей Проекту.

Висновок

Провівши аналіз альтернативних варіантів реалізації даного проекту та зваживши всі недоліки та переваги, найбільш ефективними формами реалізації даного проекту є механізм державно-приватного партнерства.

Найбільш доцільними формами реалізації державно-приватного партнерства є договір спільної діяльності.

Відповідно до договору Тростянецька міська рада буде вхідну групу до міського парку ім. П.І. Чайковського, здає в оренду земельні ділянки приватному партнеру за найменшою процентною ставкою – 3 % під павільйонами. Приватний партнер закуповує і встановлює 6 павільйонів (рухоме майно) по вул. Л. Татаренка, м. Тростянець, співфінансує будівництво вхідної групи до парку ім. П.І. Чайковського в розмірі 10% від загальної вартості (так як для облаштування території навколо павільйонів потрібно приблизно така частка бюджету), забезпечує утримання території, на якій розташовані павільйони та вхідна група, в належному стані.

1.3 Відповідність мети Проекту пріоритетам державної політики

Державна стратегія регіонального розвитку

Даний проект повністю відповідає пріоритетам державного та регіонального розвитку (Державна стратегія регіонального розвитку на період до 2020 року, стратегічна ціль «Підвищення рівня конкурентоспроможності регіонів» пріоритетний напрям розвитку регіонів «Розвиток інфраструктури міст», поширюється на всі регіони залучення інвестицій у будівництво та/або реконструкцію вулично-дорожньої мережі, інженерної та соціальної інфраструктури міст.

Стратегія розвитку міста Тростянець

Проект повністю відповідає стратегічному плану економічного розвитку м. Тростянець (стратегічний напрям В «Територія розвиненої інфраструктури та високого стандарту соціальних послуг»).

2. РЕЗУЛЬТАТИ ПОПЕРЕДНЬОГО АНАЛІЗУ ЕФЕКТИВНОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ

2.1. Результати аналізу попиту на товари (роботи і послуги), виробництво (виконання і надання) яких повинне бути забезпечене в результаті реалізації Проекту

Реалізація проекту «Нове будівництво вхідної групи до парку ім. П. І. Чайковського збоку вул. Л. Татаренка в м. Тростянець Сумської області» може значно покращити туристичну привабливість міста, що у свою чергу відкриває нові можливості для представників малого та середнього бізнесу. Зацікавленість даної групи підприємців у реалізації проекту полягає у розміщенні на території вхідної групи 6 павільйонів (тимчасових споруд, по 3 із кожної сторони вхідної групи до парку). Такі павільйони, у відповідності до проекту, будуть своєрідним комерційно-дозвільним центром парку ім. П. І. Чайковського, у якому його відвідувачі зможуть придбати сувенірну продукцію із символікою міста, напої та продукти харчування, а також відпочити, так як передбачена можливість облаштування міні-кафе у одному із павільйонів.

Як було зазначено, що з року в рік, місто Тростянець нарощує власний туристичний потенціал, за рахунок проведення низки фестивалів та культурних заходів іншого спрямування. Для підтвердження такого факту, була представлена

діаграма, що відображає загальну динаміку туристичного потоку до міста із зазначенням очікуваної кількості туристів у 2018 році.

У відповідність, до того, що більшість фестивалів у м. Тростянець проводяться у центрі міста, на Вічевій площі, чи в Круглому дворі, це збільшує потенційні вигоди для тимчасових споруд на вхідній групі, так як територія парку тяжіє саме до місця проведення цих фестивалів.

Окрім туристів, зацікавленою стороною у реалізації даного проекту є безпосередньо жителі Тростянецької міської об'єднаної територіальної громади, загальна кількість становить 21 816 тисяч осіб.

Відповідно, основний попит на будівництво вхідної групи до парку ім. П. І. Чайковського та розташування на ній павільйонів, формують:

- туристи, котрі звичайно не пропустять можливість оцінити пейзажі міського парку;
- усі жителі Тростянецької ОТГ, незалежно від віку та статі, котрі отримають додатковий простір для проведення свого дозвілля.

Доречно також зазначити, що протягом року попит на роботу павільйонів буде коливатися. Така ситуація пов'язана із сезонністю проведення фестивалів на території міста, абсолютна більшість яких припадає на період із кінця травня по кінець вересня, відповідно саме у цей період очкується найбільший приплив туристів. Але це також буде мотивувати приватного партнера (чи орендаря павільйонів) до створення таких умов, що будуть покращувати привабливість вхідної групи парку, а саме встановлення таких атракціонів, як батутів, надувних гірок і. т. ін. (в літню пору) та здачі в оренду ковзанів, саней, лиж (в зимову пору року). Такі та подібні впровадження допоможуть збільшити кількість відвідувачів парку та клієнтів торгових павільйонів.

Стосовно місцевих жителів, то вони мають зацікавленість у відвідуванні міського парку протягом усього року, незважаючи на пору року.

Тому з цього впливає необхідність у роботі павільйонів протягом усього року, так як попит на послуги, які вони здатні будуть надавати, присутній постійно, проте з деякими коливанням у сторону збільшення у зазначений період часу.

Розглядаючи конкурентне середовище, необхідно зазначити, що нині на території міського парку ім. П.І. Чайковського відсутні установи, що надають аналогічні послуги. Відповідно, така ситуація формує для інвестора високо сприятливе конкурентне становище та надає йому статус новатора.

Згідно, із останніми розрахунками вартість будівництва вхідної групи до парку ім. П.І. Чайковського збоку вул. Л. Татаренка становить 4013,53 тис. грн., перша черга будівництва, яку планується розпочати у 2018 році коштує 1490,00 тис. грн.

Згідно розрахунків фірми, яка займалася будівництвом Тростянецького денного ринку в 2016 році, вартість будівництва одного павільйону, площею 30 м², для приватного інвестора складає близько 150,00 тис. грн. Тобто, загальна сума витрат на будівництво комерційно-дозвільного центру становить 900,00 тис. грн (150,00 x 6 = 900,00). Загальна вартість проекту – 4913,53 тис. грн.

У разі впровадження даного проекту міська рада отримуватиме додаткові доходи від введення в експлуатацію торгових павільйонів через надходження коштів від орендної плати, ПДФО та єдиного податку. Орендна плата за користування земельними ділянками становить 3 % від нормативно-грошової оцінки, яка становить 839,63 грн. за м². В такому разі, до бюджету буде щорічно надходити 12 171,28 грн. також враховуючи витрати на сплату податків. Якщо припустити, що інвестор буде оформлений на спрощеній системи оподаткування, тоді місцевий бюджет отримуватиме ще 5% від доходу, що становитиме 21 600 грн. за рік, якщо приватний партнер буде одержувати 432 000 грн. в рік від здачі в оренду павільйонів (розрахунки з отримання доходу приватним партнером показані нижче).

Також, біля місця розташування вхідної групи розмелюється водонапірна вежа з можливістю підключення до водогону. По вулиці Л. Татаренка проходить міська лінія електропередачі.

Досить доречно, звернути увагу і на той факт, що будівництво павільйонів, як і всієї вхідної групи відбуватиметься на земельній ділянці, що знаходиться у власності Тростянецької міської ради. Така ситуація дозволяє укласти договір спільної діяльності, відповідно до котрого потенційний інвестор здатен отримати такі переваги:

- можливість отримання земельної ділянки для користування за договором оренди без проведення процедури аукціону;
- пільгова ставка рентної плати за користування земельною ділянкою на рівні 3%, замість звичайних 6%.

Приватний інвестор отримає в користування, не лише земельних ділянок для розміщення павільйонів, а й прилеглих територій, що в загальній сумі становить 483,2 м².

Згідно до останнього пункту, інвестор здатен заощадити досить значну суму власних коштів, що демонструють наступні розрахунки:

- 24 342,54 грн./рік – орендна плата за користування земельною ділянкою площею 483,2 м² при ставці 6% від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки, яка становить 839,63 грн./м²;
- 12 171,27 грн./рік – орендна плата за користування земельною ділянкою площею 483,2 м² при ставці 3% від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки, яка становить 839,63 грн./м²;
- 24 342,54 – 12 171,27 = 12 171,27 грн./рік – загальна сума річних заощаджень.

З урахуванням того, що договір про спільну діяльність передбачається укласти на 10 років, загальна сума заощаджень протягом всього періоду користування земельною ділянкою буде становити:

$$(24\ 342,54 - 12\ 171,27) \times 10 = 121\ 712,70 \text{ грн.}$$

Загалом за проектом будівництва вхідної групи до парку, передбачається, що інвестор бере на себе зобов'язання із зведення шести павільйонів з облаштуванням прилеглої території літніми майданчиками з відповідною символікою міста Тростянець та передачі їх в оренду строком на 10 років. Загальна вигода для приватного інвестора від участі у такому проекті становить:

- вартість оренди одного павільйону – 6000 грн./місяць, з урахуванням середньої вартості оренди тимчасових споруд (далі ТС) по м. Тростянець в даному районі, яка становить 200 грн./м², тобто:

$$200 \text{ грн.} \times 30 \text{ м}^2 = 6000 \text{ грн.}$$

В дану суму оплати не входять витрати, як сплата за воду, опалення та електроенергію, за це буде сплачувати орендар павільйонів, відповідно до своїх потреб:

- відповідно вартість оренди усіх шести павільйонів становить:

$$6000 \text{ грн.} \times 6 \text{ павільйонів} = 36\ 000 \text{ грн./місяць.}$$

- річний прибуток від здачі павільйонів в оренду буде становити:

$$36\ 000 \text{ грн.} \times 12 \text{ міс} = 432\ 000 \text{ грн.}$$

- за увесь термін (10 років), інвестор отримує можливість отримати наступний прибуток:

$$432\ 000 \text{ грн.} \times 10 \text{ р.} = 4\ 320\ 000 \text{ грн.}$$

- якщо інвестор буде оформлений на спрощеній системі оподаткування, то він скачуватиме 5% від доходу., що становитиме:

$$(4\ 320\ 000 \text{ грн.} \times 5) / 100 = 216\ 000 \text{ грн.}$$

- з урахуванням витрат на будівництво та плати за оренду землі чистий дохід інвестора за 10 років орієнтовно складатиме:

$$4\ 320\ 000 - (900\ 000 + 121\ 712,70 + 216\ 000) = 3\ 082\ 287,3 \text{ грн.}$$

Отже, відповідно до представлених розрахунків, можна визначити термін окупності від будування павільйонів, що становить:

1 237 712,7 грн. – загальна сума витрат, 432 000 – щорічний прибуток, звідси термін окупності:

$$1\ 237\ 712,7 \text{ грн.} / 432\ 000 \text{ грн.} = 2,87 \text{ роки.}$$

Відповідно до представлених розрахунків, даний проект є інвестиційно привабливим, через високий рівень прибутковості (4 320 000 грн. прибутку до 1 237 712,7 грн. витрат, тобто прибуток у 3,5 рази вищий від затрат) та отримання додаткових гарантій та переваг від участі в проекті державно-приватного партнерства.

Зважаючи на вище перераховані переваги від участі у даному проекті для приватного інвестора, необхідно виділити очікувану користь для державного партнера, у даному випадку Тростянецька міська рада, від реалізації такого проекту отримає:

- це покращення бізнес-клімату міста за рахунок отримання досвіду від участі в проекті й можливості реалізації схожих заходів у майбутньому.
- отримання додаткових надходжень до бюджету у вигляді прибутку від надання земельної ділянки в оренди та сплати орендарями павільйонів податків до місцевого бюджету.
- передбачається притягнення інвестора до процесу облаштування міського парку.

- створення нових робочих місць.

Відповідно до умов проекту, передбачається, що інвестор інвестує у будівництво вхідної групи до парку або в інші об'єкти, що направлені на його благоустрій розміром не менше 10% від загальної вартості проекту.

2.2. Результати попередньої оцінки можливостей реалізації Проекту та визначення зацікавленості ринку

Будівництво вхідної групи до парку ім. П.І. Чайковського зі сторони вулиці Л. Татаренка у місті Тростянець є унікальною подією для Сумської області, так як аналогічні проекти на території регіону відсутні.

Місце розташування вхідної групи є економічно привабливим для підприємців, які хочуть відкрити торгову точку для обслуговування відпочиваючих у місті Тростянець, так вулиця Л. Татаренка, яка знаходиться в центрі міста, є однією з найбільших по кількості проживаючих. І кожен її мешканець стає потенційним споживачем товарів і послуг торгових павільйонів.

Втілення проекту сприяє задоволенню потреб, як соціальної, так і економічної сфери життєдіяльності міста. Будівництво вхідної групи до парку, дасть можливість жителям та гостям міста отримати сучасне та комфортне місце для відпочинку та проведення свого дозвілля на свіжому повітрі, а представники малого бізнесу отримують можливість реалізовувати власні комерційні інтереси, але при умові соціальної направленості їхньої діяльності, а саме забезпечення гідних та комфортних умов відпочинку (наявність кафе, магазину сувенірів, продаж безалкогольних напоїв та фаст-фуду).

Завдяки будівництву вхідної групи до парку, місто Тростянець стане ще більш туристично привабливим населеним пунктом, що сприятиме покращенню іміджу міста на всеукраїнському рівні та приходу до нього нових інвесторів.

Цільовою групою цього проекту виступають усі місцеві жителі та громадяни інших міст, котрі зацікавлені у відвідуванні Тростянця, як туристичної перлини Слобожанщини.

2.3. Інформація про наявність земельної ділянки, прав, пов'язаних з нею, та план заходів щодо оформлення прав на таку ділянку

Для реалізації проекту будівництва вхідної групи до парку передбачено передачу в оренду земельної ділянки, яка перебуває у комунальній власності

Тростянецької міської ради. Рішення про надання в користування земельної ділянки іншим суб'єктам господарювання не передбачається.

У відповідності до Закону України «Про державно-приватне партнерство», державний партнер зобов'язується надати приватному партнеру земельну ділянку, на якій розташований об'єкт державно-приватного партнерства, разом з об'єктом державно-приватного партнерства на строк, встановлений договором.

Також, згідно із даним законом передбачається, що на конкурентних засадах не підлягають продажу земельні ділянки у разі їх надання для потреб приватного партнера в рамках державно-приватного партнерства. Тобто, рішення стосовно передачі у користування земельних ділянок, у даному випадку, приймається без застосування конкурсних процедур.



Рисунок 2.2 – Орієнтовне розташування майбутньої вхідної групи до парку

3. РЕЗУЛЬТАТИ ПОПЕРЕДНЬОГО АНАЛІЗУ ЕФЕКТИВНОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ

3.1 Розрахункова вартість Проекту, включаючи витрати на його розробку та реалізацію, обґрунтування вибору можливих джерел фінансування

З метою сприяння розвитку відпочинкового туризму, в місті Тростянець ініціюється формування туристичного простору високої привабливості шляхом розроблення та впровадження конкурентоспроможного туристичного продукту на основі наявних туристичних та рекреаційних ресурсів, визначаються земельні

ділянки для створення відповідної туристичної інфраструктури, у тому числі для будівництва готелів, мотелів, парків розваг із залученням інвестиційних проектів.

Одним із таких заходів стала розробка проекту «Нове будівництво вхідної групи до парку імені П.І. Чайковського з боку вулиці Л. Татаренка в місті Тростянець Сумської області».

Оскільки Проект планується реалізувати на умовах державно-приватного партнерства, а сам проект передбачає отримання доходів від здачі в оренду павільйонів, розміщених навколо вхідної групи до парку, то очікується, що 10% його вартості буде профінансовано за рахунок коштів приватного партнера.

Крім цього Тростянецька міська рада для реалізації Проекту планує передати приватному партнеру в користування терміном на 10 років земельні ділянки з боку вулиці Л. Татаренка, для забудови під торгіві павільйони та прилеглі до них території. Витрати на будівництво приміщень покладається теж на приватного інвестора. Детальніше, ціни на будівництво розглянуті в Таблиці 3.1.

Таблиця 3.1 – Ціни на будівництво вхідної групи до парку

Назва видатків	Загальна кошторисна вартість будівництва, тис. грн.
Будівництво вхідної групи до парку ім. П.І. Чайковського	4 013 530,00
з яких виплачує:	
- приватний інвестор (10%)	401 353,00
- Тростянецька міська рада (90%)	3 612 177,00
Будівництво павільйонів	900 000,00
Разом	4 913 530,00

Будівництво проекту «Нове будівництво вхідної групи до парку імені П.І. Чайковського з боку вулиці Л. Татаренка в місті Тростянець Сумської області» коштує 4 013 530 тис. грн., з яких 10% виплачується, згідно з договором, приватним інвестором, що становить 401 353,00 тис. грн..

Також він витрачає 900 000 тис. грн. на будівництво 6-ти павільйонів, детальний розрахунок показаний в Таблиці 3.2.

Таблиця 3.2 – Витрати приватного інвестора на будівництво павільйонів

Значення	Павільйони
----------	------------

	1	2	3	4	5	6
Площа, м ²	30	30	30	30	30	30
Ціна будівництва за м ² , грн.	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Ціна будівництва за всю площу, грн.	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Разом, грн.	900 000					

Отже, середньо-ринкова ціна будівництва тимчасової споруди для торгових цілей коштує 5000 грн. за м², а загальна площа 6-ти павільйонів складає 180 м.

Так як, приватний партнер співпрацює з міською радою на умовах державно-приватного партнерства і сплачує 10% від витрат на будівництво вхідної групи, то він отримає певну вигоду у вигляді нижчої ставки на оренду земельних ділянок. Детальні розрахунки приведені в Таблиці 3.3.

Таблиця 3.3 – Ставки на орендну плату за земельні ділянки

Значення	Ділянки під павільйони з урахуванням прилеглої території	
	За 1 рік	За 10 років
Площа земельних ділянок, м ²	483,20	
Оціночна вартість земельних ділянок за рік, грн./м ²	839,63	
Період	За 1 рік	За 10 років
Оренда за 6% ставкою	24 342,55	243 425,53
Оренда за 3% ставкою	12 171,28	121 712,76
Заощадження	12 171,28	121 712,76

За співпрацю в розвитку парку імені П.І. Чайковського приватний інвестор оплачуватиме оренду за ставкою, яка в два рази менша (3% замість 6%), що надасть йому можливість, в десятирічній перспективі, заощадити 121 712,76 грн.

Також, підприємцю будуть надаватися прилеглі території загальна площа яких, разом з територією на, якій будуть розташовані павільйони, становить 483, 2 м². Пізніше там можуть бути розташовані меблі для літніх майданчиків, такі як стільці, столи та сонцезахисні парасолі (із зображенням символіки Тростянецьчини) для зручного розміщення майбутніх клієнтів.

За рахунок здачі в оренду цих приміщень, приватний інвестор отримає мінімальний прибуток, який не тільки поверне йому кошти, вкладені в розвиток парку імені П.І. Чайковського та будівництво приміщень, а й дозволить отримати

узгоджену мінімальну норму прибутку. За умови, якщо приватний партнер буде проводити власну підприємницьку діяльність на цій території, це дасть можливість додатково збільшити дохід.

Приватний партнер за попередніми розрахунками отримає 4 320 000 грн. за 10 років. Вирахувавши витрати на будівництво, плату за оренду земельних ділянок та сплату податків чистий прибуток складе близько 3 298 287,30 грн.

Також, потрібно зазначити, що приватний інвестор отримає в розпорядження не просто земельну ділянку, а економічно-вигідну територію, так як через неї буде проходити велика кількість людей, адже парк імені П.І. Чайковського набуває все більшої популярності серед всіх верств населення міста Тростянця для гарного проведення свого вільного часу. Це було досягнуто зусиллями Тростянецької міської ради, які були направлені на покращення благоустрою цієї території.

Тому, з відкриттям вхідної групи та нових павільйонів відвідування парку зростатиме, що буде надавати комерційним об'єктам та територіям більшої привабливості для підприємців, що спричинить зростання ціни за оренду. Також, важливо зазначити, що поблизу майбутньої вхідної групи відсутні та не планується будівництва тимчасових споруд для торгового використання, що надаватиме цим павільйонам особливого значення.

3.2 Інформація про оціночну вартість експлуатації (утримання) об'єкта державної або комунальної власності та джерела фінансування його експлуатації (утримання)

На основі договору про співпрацю, відповідальність за належний стан та чистоту павільйонів та прилеглих до них ділянок несе приватний інвестор, який отримує прибуток з надання оренди комерційних споруд та зацікавлений в тому, щоб вони знаходились в задовільному стані. Відповідно, за чистоту і належний стан нової вхідної групи буде відповідати Тростянецька міська рада через комунальне підприємство «Зеленбуд», яке надає послуги місту Тростянець по вивезенню та утилізації побутових відходів, виконують роботи по його благоустрою та утриманню в належному санітарному та естетичному стані.

3.3 Очікуваний вплив (екологічні, соціальні, економічні вигоди і наслідки його реалізації)

Екологічний вплив – так як при побудові торгових павільйонів будуть використанні композитні матеріали значного впливу на довкілля данні споруди не несуть. А також приватний інвестор зобов'язаний підтримувати чистоту та належний стан даних ділянок. У свою чергу Тростянецька міська рада через комунальне підприємство «Зеленбуд» буде виконувати роботи по благоустрою та утриманню в належному санітарному та естетичному стані нової вхідної групи.

Соціальний вплив – парк імені П.І. Чайковського набуде все більшої популярності серед населення, через створення нової вхідної групи та введення в експлуатацію нових павільйонів та обладнання зон відпочинку.

Економічний вплив – міська рада отримуватиме додаткові доходи від введення в експлуатацію торгових павільйонів через надходження коштів від орендної плати, ПДФО та єдиного податку. Створяться нові робочі місця. Фінансові організації та банки матимуть можливість надавати кредит інвестору отримуватимуть відсотки за користування кредитними коштами.

3.4 Вигодоотримувачі

Міська рада:

- залучення нових інвесторів через механізм державно-приватного партнерства;
- залучення додаткових інвестицій;
- промоція міста, як туристичної столиці Слобожанщини;
- розвиток туризму;
- зростання туристичної привабливості міста;
- зменшення завантаженості на бюджет міста в частині проведення благоустрою паркових зон;
- отримання додаткових податків та зборів;
- збільшення робочих місць;
- зміцнення авторитету органів місцевого самоврядування.

Інвестор:

- можливість надання послуг в сфері розваг;
- промоція парку;
- надходження коштів та отримання прибутку від здачі в оренду чи ведення свого власного бізнесу;

- отримання позитивної оцінки з боку громадськості.

Фінансові організації/банки:

- матимуть можливість надавати кредит інвестору отримуватимуть відсотки за користування кредитними коштами.
- можуть надавати послуги по обслуговуванню підприємців, які вестимуть свою діяльність в нових приміщеннях (впровадження розрахунково-касового обслуговування, безготівкові операції).

Громадськість:

- можливість отримання послуг в сфері відпочинку;
- комфортні умови перебування в парку;
- створення нових робочих місць в новостворених приміщеннях;
- розвиток туризму;
- розвиток бізнесу.

3.5 Результати попередньої оцінки ризиків реалізації Проекту

Реалізація цього Проекту супроводжується певними ризиками. Основні ризики та їх можливий вплив визначені нижче. У межах Проекту виникнення ризиків пов'язане із значним горизонтом планування та недостатнім досвідом реалізації проектів державно-приватного партнерства.

Класифікація та опис ризиків

1. Ринкові ризики:

- 1.1. Неконкурентоздатна ціна здачі в оренду павільйонів, у разі втрати ТС економічної привабливості;

2. Фінансові ризики:

- 2.1. Девальвація валюти може мати деякий вплив як на фінансові показники Проекту (вартість обслуговування кредитів, розмір доходів від діяльності);
- 2.2. Збільшення вартості капіталу (WACC), що знизить його чисту приведену вартість грошових потоків, а разом з тим інвестиційну привабливість Проекту;

2.3. Зростання операційних витрат, або зростання доходів менше, ніж темпи зростання собівартості, призведе до зниження загальної маржинальності Проекту;

3. Політичні ризики:

3.1. Внесення змін до законодавства з питань ліцензування та дозвільної документації та ускладнення або неможливість здійснення спільної діяльності та/або експлуатації Об'єкта договору, додаткові витрати Приватного партнера;

3.2. Встановлення цін у розмірі, що не відповідає економічно обґрунтованим витратам, що може призвести до зниження рентабельності господарської діяльності Приватного партнера;

4. Технічні ризики:

4.1. Скоєння вандалізму, пошкодження або руйнування комунальної та приватної власності;

4.2. Зрив термінів будівництва та реконструкції об'єктів, несвоєчасне, або недостатнє фінансування може призвести до погіршення прогнозованих результатів Проекту

5. Екологічні ризики:

5.1. Збільшення забруднення довкілля у результаті будівництва та вводу в експлуатацію нового обладнання, та недотримання вимог дозвільної природоохоронної документації з цього питання;

5.2. Забруднення сміттям території відвідувачами парку та споживачами товарів та послуг торгових павільйонів;

6. Соціальні ризики:

6.1. Соціальна напруга у зв'язку з порушенням приватного партнера та іншими учасниками своїх обов'язків в соціальній сфері та можливе зниження рівня обслуговування;

7. Специфічні ризики:

7.1. Несвоєчасна передача активів, пасивів, документації та, як наслідок, зрив строків розміщення павільйонів;

- 7.2. Затягування та ускладнення процедури оформлення оренди земельних ділянок, зрив строків розміщення павільйонів через неможливість почати Проект вчасно;
- 7.3. Затягування процесу видачі органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування ліцензій або дозвільної документації;
- 7.4. Виникнення форс-мажорних обставин, ускладнення або неможливість виконання зобов'язань, передбачених угодою;
- 7.5. Випадкове знищення майна або його частини, виникнення збитків, упущеної вигоди і витрат на відтворення знищеного або пошкодженого майна;
- 7.6. Дострокове розірвання договору однією із сторін;
- 7.7. Необхідність перегляду умов договору через зміну зовнішніх чинників;
- 7.8. Несвоєчасне або неналежне виконання своїх зобов'язань зі сторони органів місцевого самоврядування, внаслідок затримки отримання необхідних узгоджень і дозволів, пов'язаних з виконанням зустрічних зобов'язань публічного партнера, яку може відбуватися із значними затримками;
- 7.9. Несвоєчасне або недостатнє фінансування зі сторони приватного партнера, недотримання графіку фінансування з боку банків та приватного партнера, що може призвести до несвоєчасності або неможливості виконання зобов'язань з розміщення павільйонів.
- 7.10. Неповна урегульованість відносин у договорі про спільну діяльність.

Матриця ризиків

З метою візуального представлення, розглянуті ризики можна зобразити у вигляді матриці (див. рис. 3.1). Дві категорії - рівень впливу та ймовірність виникнення, за якими проводилася оцінка, позначаються на осях, і, відповідно до отриманої оцінки, ризики вносяться в поле матриці.

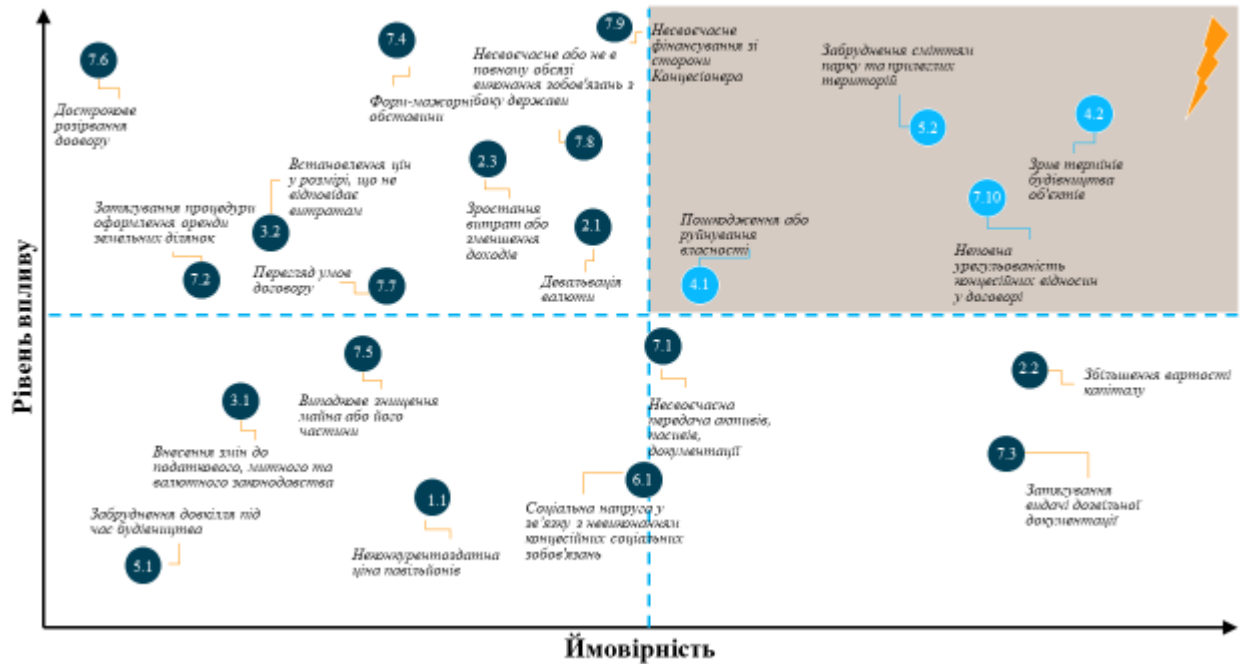


Рисунок 3.1 – Матриця ризиків

Найбільшій увазі потребують ризики, що знаходяться у верхньому правому куті з огляду на те, що дані ризики мають ймовірність виникнення та рівень впливу вище середнього.

Заходи щодо мінімізації ризиків

Найбільш значущі ризики, що мають або високу ймовірність, або значний рівень впливу, потребують заходів для мінімізації кожного з них (див. табл. 3.5).

Таблиця 3.5 – Заходи з мінімізації основних ризиків, що пропонуються

Ризик	Пропоновані заходи мінімізації ризиків
№4.1 Скоєння вандалізму, пошкодження або руйнування комунальної та приватної власності;	Укладення договору страхування.
№4.2 Зрив термінів розміщення павільйонів, несвоєчасне, або недостатнє фінансування може призвести до погіршення прогнозованих результатів Проекту	Зобов'язання приватного партнера не допускати зривів термінів розміщення павільйонів та передбачення штрафних санкцій пов'язаних зі зривом термінів.

№5.2 Забруднення сміттям території відвідувачами парку та споживачами товарів та послуг торгових павільйонів;	Контролювання чистоти ділянки вхідної групи зі сторони міської ради та приватного інвестора; пропагування чистоти місцевості серед населення.
№7.10 Неповна урегульованість відносин у договорі про спільну діяльність	Передбачити в договорі механізмів перегляду договору за у разі виникнення певних питань, що не врегульовані договором.

4. СТРОК ТА ЕТАПИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ, ОРГАНІЗАЦІЯ ТА УПРАВЛІННЯ ВИКОНАННЯМ РОБІТ

4.1 Строки та етапи реалізації Проекту

Етапи та орієнтовні строки реалізації Проекту викладені у табл. 4.1.
Таблиця 4.1 – Етапи та орієнтовні строки реалізації Проекту

Етап реалізації	Строки реалізації
1. Підготовка техніко-економічного обґрунтування Проекту	3 місяці
2. Аналіз ефективності Проекту	1 місяць
3. Підготовка та проведення конкурсу	3 місяці
4. Перехідний етап, передача прав на Об'єкт та фінансове закриття	3 місяці
5. Проведення будівельних робіт павільйонів	2 місяці
6. Проведення будівельних робіт вхідної групи	6 місяців
7. Експлуатація Об'єкту	9 років 10 місяців
8. Повернення Об'єкту територіальній громаді	1 місяць

1. Підготовка техніко-економічного обґрунтування Проекту є вимогою законодавства, щодо реалізації Проектів державно-приватного партнерства, зокрема Закону «Про державно-приватне партнерство». Підготовка техніко-економічного обґрунтування передбачає проведення комплексного юридичного,

технічного, екологічного та фінансового аналізу реалізації Проекту та визначення основних параметрів Проекту, що буде вноситись на конкурс.

2. Аналіз ефективності є процедурою, передбаченою Законом «Про державно-приватне партнерство» та передбачає детальне обґрунтування соціально-економічних та екологічних результатів здійснення державно-приватного партнерства за результатами аналізу економічних та фінансових показників реалізації державно-приватного партнерства; соціальних результатів реалізації державно-приватного партнерства, включаючи підвищення якості послуг та рівня забезпечення попиту на товари (роботи і послуги); екологічних результатів реалізації державно-приватного партнерства з урахуванням можливого негативного впливу на стан навколишнього природного середовища.

3. Конкурс проводиться у випадку позитивного висновку за результатами Аналізу ефективності та передбачає наступні процедури:

- Прийняття рішення про проведення конкурсу;
- Створення конкурсної комісії;
- Повідомлення про проведення конкурсу;
- Прийняття пропозицій від учасників;
- Попередня кваліфікація учасників;
- Проведення конкурсу та визначення переможця;
- Підписання договору про спільну діяльність.

4. Перехідний етап передбачає передачу прав на управління Об'єктом до переможця конкурсу.

6. Етап ремонтних робіт передбачає проведення робіт згідно із затвердженим Проектом.

7. Експлуатація Об'єкту означає право Приватного партнера користуватися майном, наданим згідно із підписаним договором.

8. Перехідний етап при завершенні дії договору передбачає повернення прав на Об'єкт договору про спільну діяльність.

4.2 Попередня оцінка можливостей організації та управління виконання робіт у рамках Проекту

Підготовка Проекту здійснюватиметься Тростянецькою міською радою.

Після укладання договору, управління виконанням робіт в рамках Проекту здійснюватиметься відповідно до розподілу завдань наведеному у таблиці 4.2.

Таблиця 4.2 – Розподіл основних завдань в рамках Проекту

Учасник	Основні завдання
Тростянецька міська рада	<ul style="list-style-type: none"> - контроль за реалізацією договору; - будівництво вхідної групи; - забезпечення виконання інших зобов'язань ОМС, передбачених договором про спільну діяльність.
Приватний партнер	<ul style="list-style-type: none"> - будівництво Об'єктів договору про спільну діяльність; - здійснення необхідних інвестицій; - експлуатація Об'єктів договору про спільну діяльність та надання послуг щодо відпочинку населення; - виплата податків та зборів до бюджетів та цільових фондів; - підтримка приміщень та інших активів під управлінням на рівні, що передбачений нормами безпеки та умовами договору; - виконання інших зобов'язань за договором спільної діяльності.
Фінансові інститути	<ul style="list-style-type: none"> - забезпечення необхідного фінансування в достатньому розмірі, відповідно умов договору; - контроль за фінансовими результатами діяльності.
Споживачі (міське населення та гості міста)	<ul style="list-style-type: none"> - використання створеної інфраструктури за для відпочинку у міському парку та торгівлі; - контроль за своєчасним наданням послуг з прибирання місць загального користування, згідно з державними санітарними нормами та правилами.
Підрядники/ постачальники	<ul style="list-style-type: none"> - своєчасне надання якісних послуг/ виконання робіт; - своєчасне постачання якісних товарів.

4.3 Обґрунтування заходів щодо розробки Проекту державно-приватного партнерства

Якісна підготовка проекту передбачає ряд заходів, що передбачають більш детальний аналіз об'єктів, що планується використовувати у рамках договору ДПП, проходження процедур передбачених законодавством про ДПП та підготовку тендеру з відбору приватного партнера.

Сукупність задач з підготовки проекту ДПП буде поділена на три послідовні етапи:

- I. Підготовка техніко-економічного обґрунтування
- II. Аналіз ефективності

III. Вибір приватного партнера та впровадження угоди

Етапи є послідовними та розділені коротким проміжками часу, протягом яких Тростянецька міська рада повинна прийняти ключові рішення, засновані на результатах етапів та відповідних рекомендаціях проектної команди.

У рамках Підготовки ТЕО (Етап I) проектній команді необхідно буде здійснити наступні заходи:

Аналіз ринку

- Провести опитування підрядних організацій, постачальників обладнання, з метою оцінки потенційних витрат, а також умов, на ринкових умовах, на основі яких може бути структурований Проект;
- Спільно з експертами програми U-LEAD провести всебічне опитування ринку щодо Проекту та оцінити привабливість Проекту і потенційний інтерес до них приватного сектору;
- Визначити подібні проекти в Україні, які нещодавно були реалізовані представниками приватного сектору та проаналізувати досвід цих проектів з метою його використання під час реалізації Проекту у м. Тростянець.

Аналіз екологічних та соціальних ризиків

- Визначити основні екологічні та соціальні питання, що впливають на Проект, пов'язані з цим прогалини в інформації та шляхи подолання таких прогалин;
- Враховувати думки та занепокоєння основних зацікавлених сторін, у тому числі місцевих недержавних організацій.

Технічний аналіз

- Перевірити актуальність проекту будівництва вхідної групи, та надати пропозиції щодо її покращення (за необхідності);
- Здійснити оцінку вимог щодо електропостачання та водопостачання з метою реалізації Проекту;
- Здійснити оцінку вартості Проекту на рівні точності +/-30%.

Юридичний аналіз

- Провести огляд законів, постанов, декретів та інших нормативних актів, які стосуються Проекту;

- Проаналізувати на відповідність Проекту елементам ДПП, що передбачені законодавством;
- Проаналізувати наявні договірні зобов'язання, зокрема, мети, умов та наявних обмежень (сервітути, заставу тощо) щодо землі та активів, які, як очікується, становитимуть предмет договору ДПП, та правового статусу майна, що є предметом договору ДПП (володіння, користування та розпорядження);
- Проаналізувати відповідні незавершені судові спори (за наявності), пов'язані із землею або активами, які, як очікується, становитимуть предмет договору ДПП. Виявити юридичні ризики, пов'язані із судовими спорами, та визначити заходи із мінімізації таких ризиків;
- Описати земельні ділянки, необхідні для Проекту, та право на користування ними, зокрема, юридичної процедури передачі земельних ділянок від Тростянецької міської ради до приватного партнера;
- Визначити усі необхідні дозволи, затвердження та погодження, необхідні для реалізації Проектів, зокрема, перелік ключових видів діяльності, які підпадають під режим ліцензування та надання дозволів у контексті ДПП, а також надати короткий огляд відповідних процедур отримання необхідних ліцензій/дозволів;
- Визначити обов'язки Сторін, у тому числі ключові взаємні зобов'язання, у разі порушення або неналежного виконання зобов'язань у ході реалізації Проекту;
- Надання пропозицій щодо найоптимальніших умов страхування (за необхідності);
- Провести аналіз вимог, передбачених чинними нормативно-правовими документами, що регулюють надання послуг за Проектом та виявити потенційних перешкоди для реалізації Проекту ДПП, що в них містяться;
- Надати рекомендації щодо розподілу ризиків між державним та приватним партнерами, зокрема, описати характер кожного ризику, його ймовірність, рівень та заходи, спрямовані на його мінімізацію/управління ним (включаючи страхування).

Фінансовий аналіз

- Розробити фінансову модель для Проекту, яка включатиме збірник інструкцій та припущень, щорічну фінансову звітність. Розробка моделі здійснюватиметься в тісній співпраці з експертами U-LEAD;
- Розробити модель порівняння «Компаратор державного сектору» з метою оцінки переваг реалізації Проекту у вигляді ДПП у порівнянні з варіантом «не робити нічого» та варіантом «державне фінансування». Такий аналіз має бути підготовлений відповідно до наявної української методології

(Наказ Міністерства економічного розвитку та торгівлі №255 від 27.02.2012 року);

- Провести оцінку доступності Проекту для державного сектору, зокрема, здатність Тростянецької міської ради виконати свої фінансові зобов'язання;
- Розрахувати NPV (чиста приведена вартість), IRR (внутрішня норма рентабельності) Проекту для різних зацікавлених осіб, державного та місцевого бюджету (тобто, так званий аналіз фіскального впливу);
 - Провести аналіз податкових наслідків Проекту для приватного партнера, включаючи надання рекомендацій щодо оптимізації податкової структури Проекту.

У рамках Аналізу ефективності (Етап II) проектній команді необхідно буде підготувати висновок за результатами проведення аналізу ефективності здійснення державно-приватного партнерства.

Аналіз ефективності проводиться за результатами розгляду концептуальної записки та техніко-економічного обґрунтування шляхом:

- детального обґрунтування соціально-економічних та екологічних результатів здійснення державно-приватного партнерства за результатами аналізу;
- обґрунтування підвищення ефективності проекту в разі його реалізації із залученням приватного партнера порівняно з реалізацією проекту без такого залучення (шляхом порівняння, у тому числі порівняння показників економічної ефективності);
- виявлення видів ризиків здійснення державно-приватного партнерства, їх оцінки та визначення форми управління ризиками;
- визначення форми здійснення державно-приватного партнерства;
- визначення соціально-економічних та екологічних перспектив після закінчення строку дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства.

За результатами аналізу ефективності уповноваженим органом складається висновок, що містить:

- інформацію щодо проекту (мету проекту, що пропонується для реалізації на умовах державно-приватного партнерства; інформацію про об'єкт державно-приватного партнерства; інформацію про наявність земельної ділянки та прав щодо неї, а також можливість оформлення прав на таку ділянку; обґрунтування необхідності реалізації проекту з огляду на загальносуспільні інтереси; проблеми, що передбачається розв'язати в

результаті реалізації проекту; відповідність мети проекту пріоритетам державної/регіональної політики у відповідній сфері; відповідність проекту ознакам державно-приватного партнерства, визначеним законодавством; розрахункову вартість проекту, ураховуючи витрати на його розроблення та реалізацію; запропонований строк дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства; пропоновані джерела фінансування; наявність заінтересованості потенційних інвесторів у реалізації проекту за результатами проведення аналізу заінтересованості приватного бізнесу в реалізації проекту;

- інформацію про соціально-економічні та екологічні результати здійснення державно-приватного партнерства (результативні показники, що мають бути досягнуті приватним партнером згідно з договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства; основні вимоги до товарів (робіт, послуг), що надаватимуться згідно з договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства (розширення доступності, підвищення якості послуг або рівня забезпечення попиту на товари (роботи і послуги) тощо); вигодоотримувачів; соціальні та економічні вигоди і наслідки реалізації проекту; його очікуваний вплив на навколишнє природне середовище, у тому числі застереження щодо необхідності проведення екологічної експертизи проекту (у разі необхідності));
- відомості про фактори, що обумовлюють підвищення ефективності реалізації проекту на умовах державно-приватного партнерства порівняно з іншими механізмами (наявність альтернативних варіантів реалізації проекту, ураховуючи фінансування з бюджету та залучення запозичень; порівняння фінансових показників ефективності реалізації проекту в середньо- та довгостроковій перспективі (загальна вартість проекту, простий та дисконтований період окупності, надходження до бюджетів, рівень тарифів на товари (роботи, послуги) тощо), а також нефінансових показників (строк реалізації проекту, використання ноу-хау та передових технологій, розширення ринків збуту товарів (робіт, послуг), інституційна спроможність, корупційні ризики тощо) за наявними альтернативними варіантами);
- інформацію про ризики здійснення державно-приватного партнерства (ризики проекту, визначені відповідно до Методики виявлення ризиків здійснення державно-приватного партнерства, їх оцінки та визначення форми управління ними, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2011 року № 232; вартість та можливі фіскальні наслідки виявлених ризиків для державного та приватного партнерів; запропоновані механізми управління ризиками, що можуть виникнути під час здійснення державно-приватного партнерства внаслідок прямих та непрямих зобов'язань державного партнера; результати оцінки прийнятності для приватного партнера ризиків, що покладаються на

приватного партнера (якщо ініціаторами підготовки пропозиції є центральні або місцеві органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування чи органи Автономної Республіки Крим); заходи, що мають бути здійснені державним партнером до оголошення конкурсу на здійснення державно-приватного партнерства для зменшення ризиків реалізації проекту державно-приватного партнерства);

- інформацію про потребу в державній підтримці (обґрунтування необхідності надання державної підтримки (якщо передбачена); форму державної підтримки; відповідність запропонованої форми державної підтримки потребам проекту, що здійснюється на умовах державно-приватного партнерства);
- інформацію про форму здійснення державно-приватного партнерства (обґрунтування вибору форми здійснення державно-приватного партнерства);
- узагальнений висновок стосовно доцільності/недоцільності прийняття рішення про здійснення державно-приватного партнерства.

Проектна команда надає вихідні результати таким чином, щоб Тростянецька міська рада мала можливість прийняти рішення щодо доцільності реалізації Проекту та у повному обсязі виконати всі вимоги щодо підготовки конкурсу з відбору приватного партнера, передбачені законодавством України.

Після схвалення з боку Тростянецької міської ради остаточного рішення про реалізацію Проекту та проведення конкурсу з відбору приватного партнера проектній команді необхідно буде здійснити наступні заходи:

- Підготувати інформаційний меморандум, анонси та інформаційні повідомлення;
- Створити та наповнити інформаційну базу даних для потенційних учасників торгів відповідними даними/інформацією;
- Надавати відповідну інформацію щодо Проектів потенційним інвесторам та відповідати на їх запитання;
- Надавати підтримку уповноваженим особам Тростянецької міської ради під час обговорення Проектів з потенційними учасниками тендеру, у тому числі бути присутнім на зустрічах з потенційними учасниками та надавати відповіді на їхні запитання;
- Підготувати всю відповідну тендерну документацію, включаючи інструкцію для претендентів, інструкції учасникам тендеру, запит про надання пропозицій, договір ДПП (включаючи термінологію і всі відповідні додатки) та будь-яку іншу документацію, яка вимагається відповідно до законодавства України;

- Розробити рекомендації щодо підготовки та проведення конкурсу з відбору приватного партнера, положення про тендерну комісію;
- Надавати підтримку уповноваженим особам Тростянецької міської ради під час проведення тендерів, у тому числі шляхом надання допомоги у визначенні юридичної, технічної та фінансової попередньої кваліфікації та критеріїв проведення конкурсу, правил проведення конкурсу тощо;
- Надавати допомогу при розгляді правових документів учасників торгів та відповідності кожної заявки, а також оцінку кожної пропозиції відповідно до критеріїв проведення конкурсу;
- Надавати допомогу в завершенні оформлення фінансових та комерційних аспектів Проектів, включаючи завершення підписання договору з переможцем торгів.

Метою проведення усіх вищевказаних заходів є якісна підготовка проекту ДПП враховуючи його складність з точки зору розподілу ризиків та значний термін реалізації, а також важливість для органів місцевого самоврядування міста Тростянець.