**3.2.2. Необхідність створення державою умов для залучення приватних інвесторів для розбудови інноваційної інфраструктури України**

Такий масштабний девелопмент, який реалізується упродовж тривалого періоду часу, може бути успішним лише за умови, що спеціалізована девелоперське агентство здійснює його ефективну підготовку і координацію упродовж усього періоду реалізації.

Як описано в аналізі аналогічних масштабних містобудівних проектів, у континентальній Європі (Франції, Німеччині, Нідерландах, інших країнах) такі спеціалізовані девелоперські агентства функціонують у формі державних інституцій або державно-приватних партнерств.

У Великобританії девелопмент таких масштабних містобудівних проектів, як правило, забезпечують повністю приватні організації. Однак навіть у Великобританії підготовкою ділянок для девелопменту таких проектів займаються державні органи.

Жоден приватний девелопер чи інвестор не візьме на себе ризики підготовки такої масштабної і складної території. Особливо, якщо є необхідність відселення великої кількості теперішніх приватних користувачів і надання їм компенсації, як у випадку 5 запропонованих ділянок для девелопменту «Київ-Сіті».

**Правова база девелопменту проекту:**

У більшості європейських країн була створена спеціальна правова база, яка регулює правові аспекти реалізації таких стратегічних містобудівних проектів.

Франція має напевно найбільш структуровану і прогресивну регулятивну базу з питань містобудування, яка дозволяє ефективно планувати і реалізовувати масштабні девелоперські проекти упродовж тривалого часу із забезпеченням суворого громадського контролю.

Існування такого спеціального законодавства дозволяє застосовувати спрощену процедуру «примусового відчуження». Воно також визначає роль девелоперського агентства на тривалий період часу. Найважливішою частиною такого законодавства є регулювання можливості органів міської влади оголосити зону стратегічного «містобудівного інтересу» із правом примусового відчуження для цілей девелопменту у ній, а також регламентація особливого процесу планування процесу девелопменту для специфічного проекту. Без спеціального правового поля неможливо уявити ефективну реалізацію проекту масштабу «Київ-Сіті», зокрема на його початковому етапі – етапі підготовки території і відселення величезної кількості теперішніх користувачів із неї.

Для того, щоб забезпечити доступ до міжнародних інвестиційних ринків, проект «Київ-Сіті» повинен мати **особливий правовий статус**, який гарантуватиме права власників об’єктів нерухомості у ньому. Одним із підходів до реалізації «Київ-Сіті» може бути створення спеціальної інвестиційної зони, в якій не будуть надаватися специфічні податкові пільги, але будуть особливим чином гарантуватися права власників і забудовників у цьому проекті.

Для міської влади Києва також важливим завданням для забезпечення успішної реалізації перспективного проекту «Київ-Сіті» є стимулювання розвитку об’єктів офісної нерухомості на визначеній для проекту території, що означає необхідність суттєво обмежити цей тип девелопменту в усіх інших районах міста.

Фінансування:

Усі аналогічні містобудівні проекти, що реалізуються в Європі та описані в цьому звіті, чітко демонструють, що початкова підготовка ділянки для девелопменту (в тому числі, відселення теперішніх користувачів, вирішення інших правових питань по консолідації ділянки, комунальна та інженерна підготовка) не може бути повністю фінансована за рахунок майбутнього продажу земельних ділянок / передачі права оренди на них.

Залежно від стану ділянки, що вибрана для девелопменту масштабного містобудівного проекту, та існуючих ринкових умов на етапі введення об’єктів у проекті в експлуатацію, початкові державні інвестиції у підготовку ділянки для реалізації такого проекту можуть бути компенсовані у розмірі від 60% до 100% від їх номінальної вартості. Навіть якщо 100% державних інвестицій у проект будуть повернені у номінальній вартості, період реалізації такої містобудівної ініціативи упродовж кількох десятків років означає, що реальна вартість інвестицій буде суттєво вищою, враховуючи вартість грошей у часі.

Залежно від генерального плану проекту, можуть існувати можливості для того, щоб почати девелопмент початкових фаз без понесення великих затрат на консолідацію ділянки чи її комплексну підготовку. Однак загальна якість проекту і успішність його реалізації не повинна постраждати через початкові неефективні рішення у прагненні швидких перемог.

Конкретні рішення щодо бюджетування і поетапності комунальної та інженерної підготовки ділянки, а також понесення затрат на консолідацію ділянки, можуть бути прийняти після завершення робіт над генеральним планом проекту і детальнішого вивчення обсягу необхідних інвестицій для підготовки ділянки.

Однак очевидним залишається той факт, що реалізація масштабних містобудівних проектів є прямими затратами для міста, які непрямо компенсуються шляхом створення нових робочих місць, покращення якості життя та іншими загальосуспільними вигодами.

При реалізації масштабних містобудівних проектів **необхідно подолати початкове інвестиційне навантаження**, пов’язане із підготовкою території і розвитком інфраструктури. Не зважаючи на те, що затрати на будівництво будівель у проекті і надходження від їх оперування будуть рознесені як мінімум на дві декади, ключові початкові інвестиції на підготовку території для девелопменту повинні бути здійсненні одразу на початковому періоді. Такий часовий лаг означає, що жодна приватна організація не буде готова профінансувати інфраструктурні затрати, які будуть амортизовані за рахунок майбутнього девелопменту.

Влада також часто має специфічні завдання, особливо щодо суспільної відповідальності і мобільності, які не можуть бути профінансовані самими інвесторами і девелоперами нерухомості у теперішніх умовах ринку.

Фінансування містобудівного розвитку все більше стосується перекриття специфічних прогалин ринку, аніж попереднього фінансування будівництва об’єктів інфраструктури.

Для цих цілей у більшості аналогічних проектів у Європі були створені спеціальні фінансові механізми для забезпечення тих фінансових потреб, які не можуть бути задоволені типовими учасниками ринку нерухомості.

Розуміючи специфічні потреби фінансування масштабних інфраструктурних і містобудівних проектів, Європейським Союзом (ЄС) були створені міжнародні фінансові механізми через EIB1 чи інші інструменти. Таким чином, ЄС прагне підтримати створення важливої інфраструктури і заповнення певних прогалин ринку, чого не можуть зробити жодні інші учасники ринку. Такі фінансові механізми направлені на приватний і державний сектор, і застосовуються у проектах із труднощами у формуванні прийнятних способів фінансування.

Фінансування масштабних містобудівних проектів.

*Девелопмент проекту:*

Як вже згадувалося у цьому звіті, державне девелоперське агентство, яке куруватиме реалізацію проекту «Київ-Сіті», повинно підготувати вибрану земельну ділянку належним чином для девелопменту проекту, а також функціонально розподілити її на окремі земельні ділянки у відповідності з генеральним планом.

Окремі земельні ділянки більшої чи меншої площі, залежно від ринкових умов, будуть продаватися окремим девелоперам. Площа цих ділянок може бути невеликою, достатньою лише для девелопменту однієї будівлі, або для будівництва цілого кварталу. Девелопери повинні будуть розвивати отримані земельні ділянки у відповідності з попередньо затвердженим і погодженим генеральним планом «Київ-Сіті», а також під контролем девелоперського агентства.

Девелопери повинні будуть фінансувати подальшу підготовку отриманих земельних ділянок (вирівнювання, дренаж, будівництво внутрішніх доріг, тощо).

Механізми продажу окремих земельних ділянок у проекті будуть залежати від ринкових умов і можливості привабити у проект міжнародних девелоперів / інвесторів. Якщо економічна ситуація і ринкові умови покращаться, при реалізації «Київ-Сіті» можна використовувати західні підходи (дивіться аналіз аналогічних містобудівних проектів), коли девелоперське агентство організовує окремі тендери для кожної ділянки, і її передача тій чи іншій організації залежить від запропонованої ціни, архітектурної концепції і досвіду девелопера.

На початкових етапах реалізації «Київ-Сіті» до проекту залучалися великі корпоративні орендарі, які зможуть отримати такі переваги як нижча вартість входження у проект і найкраще розташування.

*Розбивка проекту на менші частини – квартали:*

Для того, щоб дозволити поетапність інвестицій в інфраструктуру і підготовку ділянок для девелопменту «Київ-Сіті», а також забезпечити створення одразу самодостатнього міського середовища, рекомендується розбити весь проект на 5-6 кварталів / суб-районів площею від 120 000 кв.м до 250 000 кв.м кожен з визначеною особливістю і спеціалізацією.

*3.2.2.1. Початкові фази девелопменту «Київ-Сіті»*

Для створення основи для успішної реалізації проекту «Київ-Сіті», після завершення роботи над початковим аналізом доцільності реалізації проекту і розробки його загальної концепції необхідно виконати такі важливі наступні кроки:

• створити муніципальне (державне) девелоперське агентство;

• підготувати генеральний план девелопменту;

• вибрати механізми девелопменту і фінансування проекту.

Початковий аналіз доцільності реалізації проекту і розробка загальної концепції:

Одним із основних результатів цього етапу є початкове визначення загального об’єму перспективного девелопменту з розбивкою за типами нерухомості впродовж всього часового періоду реалізації проекту і відповідних фінансових потоків.

Базуючись на звіті про ринкову доцільність реалізації «Київ-Сіті» та його загальну концепцію, міська влада повинна визначитися із вимогами щодо специфічної інфраструктури і відповідними затратами на неї, а також підготувати земельні ділянки для поетапного девелопменту.

*Створення структури девелопменту і муніципального (державного) агентства:*

Враховуючи тривалий період реалізації проекту «Київ-Сіті», його масштаб і комплексність відповідно до загальної концепції, міська влада Києва повинна заснувати спеціалізоване агентство, яке б управляло девелопментом проекту впродовж всього періоду його реалізації. Крім того, потрібно створити спеціальну правову базу, котра створить механізм для підготовки ділянки та відселення теперішніх її користувачів, а також оптимізує процес планування девелопменту проекту.

Девелоперське агентство необхідно створити спеціально для роботи над проектом «Київ-Сіті», і до його складу повинні входити експерти з питань девелопменту і ринку нерухомості, які мають належний міжнародний досвід.

Початковими завданнями агентства будуть підготовка генерального плану проекту, планування детальної інфраструктури і підготовка території для девелопменту.

Ключова майбутня роль такого агентства – виступати «єдиною точкою контакту» для всіх зацікавлених у проекті сторін, як державного, так і приватного характеру. Також агентство повинне надавати узгоджену підтримку інвесторам і девелоперам, котрі братимуть участь в реалізації «Київ-Сіті», щодо всіх громадських функцій у проекті і планування девелопменту.

*Розробка генерального плану:*

На основі загальної концепції, визначеного об’єму та інфраструктурних вимог, необхідно буде підготувати детальний генеральний план «Київ-Сіті», який визначатиме ключову планувальну структуру проекту.

Експерти рекомендують залучити до роботи на цьому етапі проекту міжнародного контрагента, який має досвід аналогічних проектів, або провести міжнародний конкурс на вибір команди для розробки генерального плану «Київ-Сіті».

Генеральний план проекту повинен бути гнучким, уможливлюючи його адаптацію до зміни ринкових умов. Він повинен формулювати структуру проекту, а не бути негнучкою архітектурною концепцією.

*Вибір механізмів девелопменту і фінансування:*

Виходячи із загальної концепції «Київ-Сіті» і визначених інфраструктурних потреб, міська влада повинна вирішити, яка частина державного фінансування може бути виділена для реалізації проекту і скільки потрібно залучити приватних інвестицій на початковому етапі.

Як мінімум, необхідно забезпечити достатнє фінансування етапу підготовки ділянки, зокрема відселення теперішніх користувачів і примусового відчуження. Ці початкові інвестиції будуть компенсовані шляхом продажу землі девелоперу (девелоперам).

Як тільки буде встановлений чіткий контроль над територію для девелопменту «Київ-Сіті», київська міська влада повинна визначитися із стратегією фінансування проекту, вибираючи між кількома можливими варіантами, а саме:

• Передати проект генеральному девелоперу, який буде відповідальним за фінансування будівництва інфраструктурних об’єктів у проекті, готуватиме ділянки для девелопменту. Ця компанія або здійснюватиме девелопмент будівель у проекті самостійно, або продаватиме підготовлені для девелопменту ділянки в проекті окремим девелоперам, що відповідно спеціалізуються на офісній, житловій, готельній, торгівельній нерухомості. Вибір генерального девелопера повинен здійснюватися через прозору тендерну процедуру, в якій оцінюються запропонована ціна землі, досвід і увага до визначених містобудівних завдань проекту.

• Створити державно-приватне партнерство для девелопменту. У цьому випадку створюється спеціальна девелоперська компанія за участі міста, який вносить землю, і приватного девелопера, який інвестує фінансові ресурси і професійний досвід.

• Створити державну девелоперську компанію. У такому варіанті міська влада самостійно займається підготовкою території для девелопменту «Київ-Сіті» і створенням необхідної інфраструктури, а потім продає підготовлені ділянки окремим девелоперам.

При всіх сценаріях необхідним є створення спеціалізованого державного (муніципального) девелоперського агентства, яке забезпечить централізоване координування всіх планувальних і інфраструктурних аспектів у проекті. Це агентство буде інтегроване у створену для проекту «Київ-Сіті» державну чи приватно-державну девелоперську компанію.