



КОНЦЕПТУАЛЬНА ЗАПИСКА

проекту

«БУДІВНИЦТВО АВТОКЕМПІНГУ ПОБЛИЗУ УРОЧИЩА «ГРЯДА» В СМТ. ШАЦЬК»



Шацьк, 2018

| | |
|---|----|
| I. МЕТА ПРОЕКТУ ТА ЇЇ ОБҐРУНТУВАННЯ | 3 |
| 1.1. Проблеми, які передбачається розв'язати у результаті реалізації Проекту | 3 |
| 1.2. Результати аналізу попиту на послуги, надання яких повинне бути забезпечене в результаті реалізації Проекту | 6 |
| 1.3. Результати попереднього аналізу можливих альтернативних варіантів розв'язання зазначених проблем | 8 |
| 1.4. Відповідність мети проекту пріоритетам державної політики | 14 |
| II. ПРОГНОЗНІ ОБСЯГИ ВИТРАТ | 17 |
| 2.1. Розрахункова вартість Проекту, включаючи витрати на його розробку та реалізацію, обґрунтування вибору можливих джерел фінансування | 17 |
| 2.2. Інформація про наявність земельної ділянки, прав, пов'язаних з нею, та план заходів щодо оформлення прав на таку ділянку | 20 |
| III. РЕЗУЛЬТАТИ ПОПЕРЕДНЬОГО АНАЛІЗУ ЕФЕКТИВНОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ | 22 |
| 3.1. Очікуваний вплив (екологічні, соціальні, економічні вигоди і наслідки його реалізації) | 22 |
| 3.2. Вигодоотримувачі | 23 |
| 3.3. Результати попередньої оцінки ризиків реалізації проект | 23 |
| IV. СТРОК ТА ЕТАПИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ, РЕЗУЛЬТАТИ ПОПЕРЕДНЬОЇ ОЦІНКИ МОЖЛИВОСТЕЙ ЙОГО РЕАЛІЗАЦІЇ, ОРГАНІЗАЦІЇ ТА УПРАВЛІННЯ ВИКОНАННЯМ РОБІТ. 27 | |
| 4.1 Строки та етапи реалізації Проекту | 28 |
| 4.2 Попередня оцінка можливостей організації та управління виконання робіт у рамках Проекту. 29 | |
| V. ОБҐРУНТУВАННЯ ЗАХОДІВ ЩОДО РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА (ДОСЛІДЖЕННЯ, ПРОЕКТУВАННЯ) | 32 |

I. МЕТА ПРОЕКТУ ТА ЇЇ ОБҐРУНТУВАННЯ

Метою проекту зі створення автокемпінгу поблизу урочища «Гряда» в селищі міського типу Шацьк Волинської області (далі – Проект) є розширення комплексу туристичних послуг, що надаються на території Шацького національного природного парку, та зменшення антропогенного навантаження на місцеву екосистему шляхом покращення якості туристичної інфраструктури.

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

Шацька селищна рада є органом місцевого самоврядування Шацької об'єднаної територіальної громади, що знаходиться на крайньому північному заході України, основними характеристиками якої є:

- **розташування:** північно-західна частина Волинської області. Відстань від смт. Шацька до кордону з Польщею - 17 км (55 км до найближчого прикордонного переходу Ягодин-Дорогуськ) та 25 км до перспективного прикордонного переходу Адамчуки-Збереже. Відстань від смт. Шацьк до кордону з Білоруссю - 12 км (20 км до найближчого прикордонного переходу Піща-Олтуш);
- **територія:** загальна територія об'єднаної територіальної громади становить 298,9 тис. км², майже третина якої припадає на територію Шацького національного природного парку. Загальна територія парку становить 489,8 км² (65% території всього Шацького району);
- **населення:** в смт. Шацьк - 5,5 тис. жителів. Селище Шацьк є адміністративним центром об'єднаної територіальної громади (8,8 тис. населення, 11 населених пунктів) та однойменного району (17,8 тис. жителів, 31 населений пункт) (далі – Шацька ОТГ¹);
- **економічно-соціальний розвиток:** Шацький район є одним з найменших за територією та найменшим за чисельністю населення у Волинській області. В районі відсутня розвинена промисловість, аграрний сектор також слаборозвинений. Основні сектори економіки: готельно-ресторанний бізнес, торгівля, лісова та лісопереробна промисловість, ягідництво;
- **розвиток інфраструктури:** через територію Шацької ОТГ проходять автодороги територіального значення Т-03-02 (від автодороги міжнародного значення М07 до кордону з Республікою Білорусь), Т-03-06 (Шацьк – Любохيني), Т-03-15 (Шацьк – Залісся) та Т-03-14 (Т-03-02 – с. Гаївка). Залізничне сполучення відсутнє. Населені пункти району не газифіковані. Центральне водопостачання існує лише в обмеженій кількості домогосподарств смт. Шацьк;

¹До складу Шацької ОТГ входять 11 населених пунктів (1 селище, 10 сіл), 8 з яких об'єднані у 2 старостинські округи: селище міського типу Шацьк, Самійличівський старостинський округ (села Самійличі Гаївка, Мельники, Пехи, Положеве, Хомичі) та Прип'ятський старостинський округ (село Плоске, Вільця, Кропивники, Прип'ять) - <https://shsrada.gov.ua/>.

- **земельні питання:** в районі один з найвищих в області показник прийнятого в експлуатацію житла на 1 тис. осіб (363,1 м²), що пояснюється високою інтенсивністю будівництва житла місцевими та немісцевими жителями для рекреаційних потреб.

Туристичний сезон на території Шацького національного природного парку триває 2-2,5 місяці (червень-серпень). Незначна тривалість сезону призводить до зростання навантаження на існуючу інфраструктуру. У пікові дні пропозиція з боку готельного бізнесу та приватних домогосподарств, що здають кімнати, не може покрити існуючий попит.

В субрегіоні не ведеться належного статистичного підрахунку кількості туристів. За різними оцінками за рік на території парку відпочиває від 300 тис. до 1 млн. туристів, близько 15% з яких надають перевагу кемпінговому типу відпочинку.

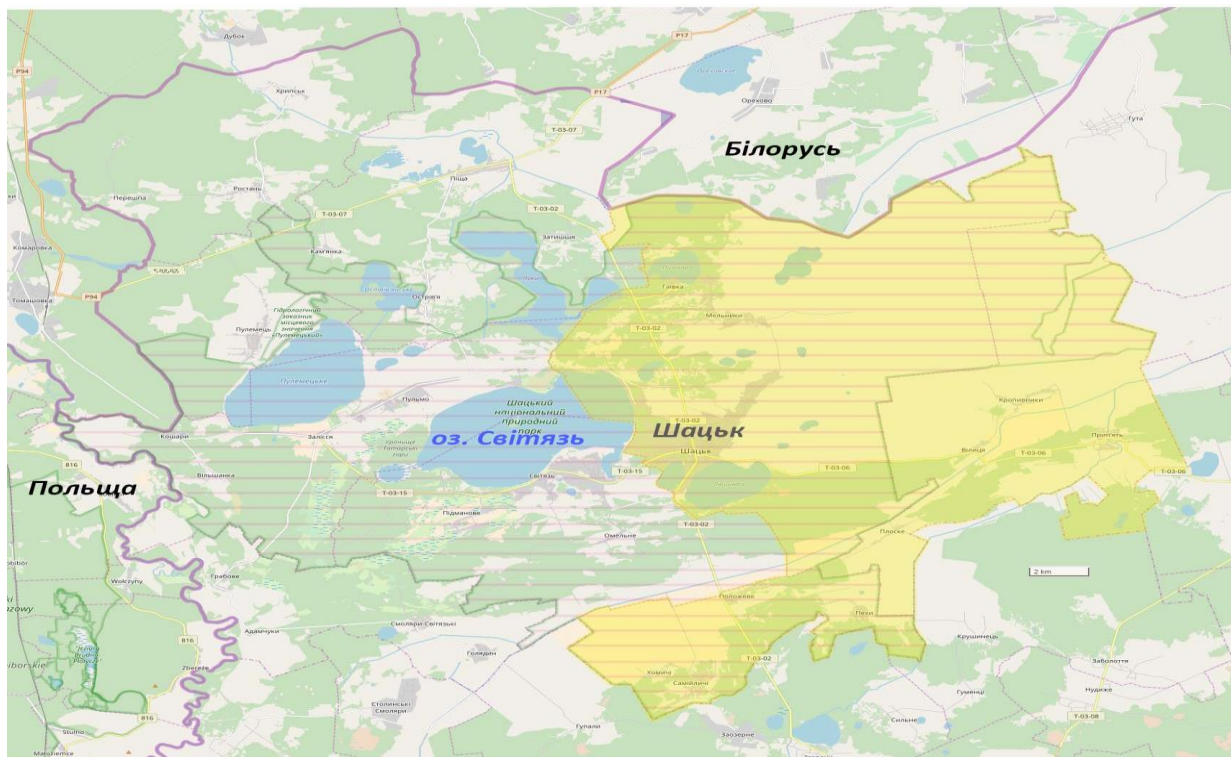


Рис. 1. Територія Шацького національного природного парку (рожевий горизонтальний пунктир) та Шацької ОТГ (градієнт жовтого відтінку)

Кемпінговий тип відпочинку є достатньо популярним видом відпочинку у світі в цілому та в Україні зокрема. Для прикладу, в США кількість осіб, які користувались кемпінговим типом відпочинку у 2016 році становила 40,5 млн. осіб. У 2012 році кемпінги США отримали дохід у розмірі 5,2 млрд. доларів.

В цілому можна виділити два основних типи облаштування територій для кемпінгового відпочинку: місця для наметів та місця для автотрейлерів (автокараванів). Найчастіше в світі зустрічаються кемпінги або винятково з наметовими місцями (наметові містечка), або з місцями для наметів та автотрейлерів одночасно.

Зонування території Шацького національного природного парку (далі – Парк)

Територія Парку, з метою виконання покладених на нього завдань у відповідності до статті 21 Закону України «Про природно-заповідний фонд України», поділена на такі функціональні зони:

- заповідна;
- зона регульованої рекреації;
- зона стаціонарної рекреації;
- господарська зона.

Зона стаціонарної рекреації Парку призначена для розміщення готелів, мотелів, кемпінгів та інших об'єктів обслуговування його відвідувачів.

В зоні стаціонарної рекреації створюються туристські, екскурсійні та прогулянкові маршрути (лінійні, кільцеві, радіальні), обладнуються місця для ночівлі (хижі, бівуачні зупинки) для відпочинку та огляду місцевості. Вздовж трас маршрутів створюються природозахисні лінійні коридори шириною до 25 м, які повинні обмежувати вільне пересування відвідувачів поза туристською трасою; в цій зоні на спеціально виділених ділянках дозволяється любительське і спортивне рибальство, утилітарна рекреація (збирання грибів, ягід, фотомисливство тощо) під наглядом відповідних служб парку. В зоні стаціонарної рекреації можуть створюватися рекреаційно-аквальні, туристські та інші комплекси.

Відповідно до статті 21 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» зона стаціонарної рекреації призначена для розміщення готелів, мотелів, кемпінгів, інших об'єктів обслуговування відвідувачів парку; тут забороняється будь-яка господарська діяльність, що не пов'язана з цільовим призначенням цієї функціональної зони або може шкідливо вплинути на стан природних комплексів та об'єктів заповідної зони і зони регульованої рекреації.

Разом з тим, на території зони стаціонарної рекреації забороняється будь-яка діяльність, яка призводить або може призвести до погіршення стану навколишнього природного середовища та зниження рекреаційної цінності території національного природного парку.

Зона стаціонарної рекреації займає 978,0 га, із яких в безпосередньому користуванні Парку – 687,4 га, землі Світязької сільської ради 41,6 га та Шацької селищної ради – 249,0 га.

В зону стаціонарної рекреації входять зони відпочинку «Гряди», «Гушове», «Пісочне», «Світязь» з існуючими базами відпочинку, пляжами з прилеглими лісовими насадженнями.

Головною проблемою кемпінгового типу відпочинку на території Парку є неналежний стан інфраструктури, яка існує. Наметові містечка не мають підключення до електромережі, доступу до якісної питної води, належної системи збору та очистки стічних вод.

Така ситуація призводить до виникнення трьох основних негативних наслідків:

1. Погіршення екологічного стану території (засміченість території, потрапляння забруднених стічних вод в ґрунт).
2. Зниження туристичної привабливості території, погіршення іміджу Парку.

3. Нульовий економічний ефект від використання природних ресурсів для територіальної громади (мінімальний рівень податкових платежів, додаткові видатки на прибирання території).

Наметове містечко поблизу урочища Гряда хоча і знаходиться на території Шацької селищної ради, проте наразі знаходиться поза межами населеного пункту. Через відсутність належного оперативного управління та нерозвиненість необхідної інфраструктури урочище Гряда потребує залучення інвестицій та запровадження ефективної системи менеджменту.

Створення автокемпінгу самостійно Шацькою ОТГ не видається можливим у зв'язку з:

- обмеженістю коштів місцевого бюджету та наявністю достатньо широкого кола об'єктів соціальної інфраструктури, які потребують першочергового інвестування (дороги, заклади освіти та охорони здоров'я тощо);
- відсутність у органу місцевого самоврядування та комунальних підприємств компетенцій, необхідних для ефективного управління подібною господарською діяльністю.

З урахуванням вищенаведених обставин та чинників Шацькою селищною радою було ініційовано процес дослідження доцільності використання механізму державно-приватного партнерства (далі – ДПП) для створення на території наметового містечка поблизу урочища «Гряда» належно облаштованого автокемпінгу.

1.2. Результати аналізу попиту на послуги, надання яких повинне бути забезпечене в результаті реалізації Проекту

На території Парку офіційно функціонує 3 наметових містечка:

- (i) «Запісочне» на озері Пісочному;
- (ii) «Незабудка» поблизу с. Світязь (належать адміністрації Парку);
- (iii) «Мокошин» на західному узбережжі озера Світязь (адмініструється Пульмівською сільською радою).

Зона відпочинку «Гряда» розташована на східному узбережжі оз. Світязь і є одним з найбільших місць концентрації рекреантів. Зазначена зона відпочинку має високу природну цінність, привабливість, значний рекреаційний потенціал: пляжі, лісові масиви, луки. Пляж від припляжної та ландшафтної зони відділений пішохідною алеєю, що проходить вздовж усього берега оз. Світязь.

Таблиця 1. Порівняльна характеристика майданчиків кемпінгового типу на території Парку

| Назва показника | 1. Запісочне | 2. Незабудка | 3. Мокошин | 4. Гряда |
|------------------------|---------------------|---|----------------------------------|--|
| Розташування | Озеро Пісочне | Озеро Світязь, південно-західне узбережжя | Озеро Світязь, західне узбережжя | Озеро Світязь, північно-східне узбережжя |

| | | | | |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| Адміністрування | Шацький національний природний парк | Шацький національний природний парк | Пульмівська сільська рада | відсутнє |
| Оплата | + | + | + | - |
| Освітлення | + | + | - | - |
| Площа, га* | 8-9 | 19-20 | 5-6 | 22-23 |
| Вода | водні ручні колонки | водні ручні колонки | водні ручні колонки | водні ручні колонки |
| Туалети | дворові туалети | дворові туалети | дворові туалети | дворові туалети |
| Смітники | + | + | + | + |
| Планування місць стоянок | - | - | - | - |

* Примітка: у літні пікові періоди фактична площа кемпінгів зростає через несанкціоновані стоянки відпочиваючих за рахунок суміжних територій.



Рис. 2. Схема розташування майданчиків кемпінгового типу на території Шацького національного природного парку (1 – «Записочне», 2 – «Незабудка», 3 – «Мокошин», 4 – «Гряда»)

На сьогодні на території Парку та прилеглий до нього території відсутні організовані та облаштовані автокемпінги для туристів, які подорожують на караванах² (кемперах, трейлерах). Разом з тим, спостерігається стабільний та навіть зростаючий попит на послуги автокемпінгів у районі унікального природного комплексу Шацьких озер. Ми прогнозуємо, що реалізація Проекту дозволить створити відповідні умови для відпочинку туристів шляхом організації надання широкого спектру високоякісних послуг, які є затребуваними у автокемпінгах високого рівня.

Попередній аналіз дозволяє виділити наступні групи потенційних користувачів послугами Автокемпінгу:

- (i) Туристи, які подорожують на автомобілях у межах України та надають перевагу відпочинку на природі (кількість туристів, які щорічно відпочивають у межах кемпінгів Парку, свідчить про постійний попит на послуги подібного роду);
- (ii) Туристи, які подорожують на власних кемперах та караванах, з огляду на помітну тенденцію до зростання популярності такої організації відпочинку, про що свідчить формування відповідних організацій (наприклад, Клуб караванерів України, інформацію про діяльність якого можна знайти за посиланням <http://caravaning.in.ua>);
- (iii) Сім'ї, які подорожують з дітьми особливо з урахуванням м'яких кліматичних умов та температурного режиму Шацька;
- (iv) Потенційно - іноземні туристи (насамперед, Білорусі та Польщі з огляду на територіальну близькість Парку) для зацікавленості яких на сьогодні відсутня відповідна інфраструктура високої якості.

1.3. 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:

- концесію;
- 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.

У процесі аналізу потенційно-можливих варіантів вирішення проблем, вирішення яких покладено в основу мети реалізації Проекту, були проаналізовані декілька форм реалізації Проекту зі створення та подальшої діяльності автокемпінгу, зокрема:

- 1) власні кошти територіальної громади;
- 2) оренда;
- 3) концесія;
- 4) управління майном;
- 5) спільна діяльність;

² Караван – автомобіль з житловим приміщенням, яке суміщене з автомобілем або є окремими причепом.

б) інвестиційний договір.

1) Реалізація Проекту за кошти бюджету Шацької ОТГ

В умовах обмежених грошових ресурсів Шацька ОТГ не має змоги самостійно облаштувати автокемпінг. Окрім цього, Шацька ОТГ не має відповідних ресурсів та досвіду управління автокемпінгом або подібним господарським процесом, який необхідний для успішної реалізації Проекту. Кошти бюджету спрямовуються, насамперед, на першочергові потреби територіальної громади, такі як ремонт автомобільних доріг, утримання комунальних медичних закладів, закладів освіти тощо. Саме обмеженість фінансування не дає можливості розвитку туристичного потенціалу Шацької ОТГ.

Ефективне використання значного рекреаційного потенціалу території Шацької ОТГ є можливим за умови залучення досвіду та ресурсів приватних партнерів оскільки реалізація Проекту потребуватиме не лише здійснення відповідних витрат на облаштування території автокемпінгу, а й забезпечення постійного управління таким об'єктом для забезпечення туристів широким спектром послуг найвищої якості. Створення належних умов для відпочинку та надання якісного обслуговування є неодмінною передумовою успішної реалізації Проекту. Саме приватний партнер, як передбачається, може забезпечити створення належних умов та залучити досвідчений персонал для управління автокемпінгом.

2) Оренда

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. Ч. 1 ст. 4 названого Закону України визначає категорії об'єктів оренди, щодо права користування якими можуть укладатися відповідні договори:

- цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць);
- нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення) та інше окреме індивідуально визначене майно підприємств;
- майно, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації);
- захисні споруди цивільного захисту із збереженням їх цільового призначення.

Проектом передбачається організація автокемпінгу на земельній ділянці, на якій наразі відсутні об'єкти, які можуть виступати об'єктами оренди. Важливо, що Шацька ОТГ не розглядає можливість передачі земельної ділянки в оренду як основну форму взаємодії з потенційним інвестором оскільки відповідно до Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі визначено як договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. Як і описаний вище договір оренди іншого майна, договір оренди земельної ділянки не передбачає елементів співпраці орендодавця та орендаря, тим самим

надаючи орендареві певну свободу у визначенні шляхів використання орендованої земельної ділянки за умови дотримання загальних правил землекористування, визначених нормативно-правовими актами.

З огляду на викладене, оренду як самостійний договірний механізм не спрямований на довгострокову організовану співпрацю з метою досягнення однієї спільної мети, оскільки, перш за все:

- (а) орендар зацікавлений у користуванні об'єктом (на сьогодні такий об'єкт є відсутнім), а
- (б) орендодавець у своєчасному отриманні орендної плати у повному обсязі;
- (в) територіальна громада не матиме змоги брати участь у діяльності Автокемпінгу та контролювати якість послуг, які надаватимуться приватним партнером.

Оренду, з огляду на вищевикладене, не доцільно розглядати як форму реалізації Проекту. Разом з тим, варто звернути увагу на те, що земельна ділянка буде надана приватному партнеру у користування для потреб створення та функціонування Автокемпінгу відповідно до Закону України «Про державно-приватне партнерство» та Земельного кодексу України.

3) Концесія

Договір концесії (або концесійний договір) визначено як договір, відповідно до якого уповноважений орган місцевого самоврядування (концесіодавець) надає на платній та строковій основі суб'єкту підприємницької діяльності (концесіонеру) право (а) створити (побудувати) об'єкт концесії чи (б) суттєво його поліпшити та (або) (в) здійснювати його управління (експлуатацію) з метою задоволення громадських потреб. ЗУ «Про концесії» (ч. 4 ст. 3) встановлює три категорії об'єктів права комунальної власності, які можуть надаватися у концесію:

- майно підприємств, їхніх структурних підрозділів, що є цілісними майновими комплексами або системами цілісних майнових комплексів;
- 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 концесійної діяльності;
- спеціально збудовані об'єкти відповідно до умов концесійного договору для задоволення громадських потреб у певних сферах комерційної діяльності.

Окрім того, відповідно до ч. 2 ст. 3 Закону України «Про концесії» у концесію можуть надаватися об'єкти права комунальної власності, які використовуються для здійснення діяльності у таких сферах господарської діяльності (крім видів підприємницької діяльності, які відповідно до законодавства можуть здійснюватися виключно державними підприємствами і об'єднаннями), зокрема будівництво та експлуатація готелів, туристичних комплексів, кемпінгів та інших відповідних об'єктів туристичної індустрії.

Істотними умовами договору концесії є³:

³Частина 1 статті 10 Закону України «Про концесії» від 16 липня 1999 р. № 997-XIV.

- сторони договору;
- види діяльності, роботи, послуги, які здійснюються за умовами договору;
- об'єкт концесії (склад і вартість майна або технічні і фінансові умови створення об'єкта концесії);
- умови надання земельної ділянки, якщо вона необхідна для здійснення концесійної діяльності;
- перелік видів діяльності, здійснення яких підлягає ліцензуванню;
- умови встановлення, зміни цін (тарифів) на виготовлені (надані) концесіонером товари (роботи, послуги);
- строк дії договору концесії (10-50 років), умови найму, використання праці працівників - громадян України;
- умови використання вітчизняних сировини, матеріалів;
- умови та обсяги поліпшення об'єкта концесії та порядок компенсації зазначених поліпшень;
- умови, розмір і порядок внесення концесійних платежів (крім концесій на створення (будівництво) нового об'єкта за рахунок концесіонера);
- порядок використання амортизаційних відрахувань;
- відновлення об'єкта концесії та умови його повернення;
- відповідальність за невиконання або неналежне виконання зобов'язань, що впливають з концесійного договору;
- страхування концесіонером об'єктів концесії, взятих у концесію;
- порядок внесення змін та розірвання договору;
- порядок вирішення спорів між сторонами;
- право на отримання інформації та проведення перевірки виконання умов договору;
- порядок та умови передачі, у тому числі з наданням гарантії кредиторам, прав і зобов'язань, що впливають з концесійного договору;
- порядок використання об'єктів права інтелектуальної власності.

Важливим також є те, що сторони договору концесії наділені правом визначати зміст договору на основі типового договору⁴, від змісту якого сторони не можуть відступати, але мають право конкретизувати його умови⁵.

Законодавство передбачає можливість диференціювати концесійний платіж та надає сторонам право встановлювати його⁶:

- у фіксованому розмірі;
- у відсотках від вартості наданого у концесію об'єкта за результатами його оцінки;
- як частка (у відсотках) чистого доходу від концесійної діяльності, отриманого концесіонером;
- у вигляді передачі у власність концесіодавця майна, що знаходиться у власності концесіонера та придбане ним відповідно до умов концесійного договору;
- шляхом поєднання різних видів концесійних платежів.

⁴Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового концесійного договору» від 12 квітня 2000 р. N 643.

⁵Частина 4 статті 179 Господарського кодексу України від 16 січня 2003 р. № 436-IV.

⁶Частина 3 статті 12 Закону України «Про концесії» від 16 липня 1999 р. № 997-XIV.

Можливість поєднання різних видів концесійних платежів дозволяє ставити розмір такого платежу в залежність від показників господарської діяльності концесіонера (наприклад, частка від чистого прибутку), або виконання інвестиційних зобов'язань (наприклад, у випадку придбання майна на виконання договірних зобов'язань), надає змогу забезпечити надходження концесійного платежу до бюджету за умов різних результатів діяльності концесіонера.

З огляду на викладене та враховуючи чіткість нормативного регулювання концесійних правовідносин, концесія потенційно може бути оптимальним варіантом залучення приватних інвестицій для реалізації Проекту.

4) 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.

Договір управління майном передбачає⁷:

- 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.

Обов'язковою умовою договору управління майном, укладеного в межах процедури ДПП, є наявність інвестиційних зобов'язань приватного партнера⁸.

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 ДПП;
- відсутність успішної та широкої практики реалізації проектів з управління майном в Україні, зокрема у сфері комунального майна;

⁷Глава 70 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 р. № 435-IV .

⁸Частина 1 статті 5 Закону України «Про державно-приватне партнерство» від 1 липня 2010 р. № 2404-VI.

- відсутність механізмів співпраці територіальної громади та приватного партнера для реалізації заходів, спрямованих на досягнення мети Проекту;
- 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 договір управління за своєю природою не є найбільш оптимальною формою співпраці Шацької ОТГ та приватного інвестора, зважаючи на те, що:

- (i) приватний партнер має право на плату (встановлену договором), а також на відшкодування необхідних витрат, зроблених ним у зв'язку з управлінням майном;*
- (ii) станом на сьогодні реалізація Проекту потребує створення низки інфраструктури для функціонування автокемпінгу;*
- (iii) єдиним об'єктом права комунальної власності, який існує є земельна ділянка, право користування якою надаватиметься для реалізації Проекту.*

5) Спільна діяльність

Чинне законодавство визначає спільну діяльність як взаємодію сторін (учасників) на договірній основі без створення юридичної особи для досягнення певної мети, що не суперечить законові, як на основі об'єднання вкладів учасників (просте товариство), так і без такого об'єднання. Не зважаючи на достатній рівень свободи сторін у врегулюванні правовідносин на рівні договору про спільну діяльність, існує ряд чинників, які варто враховувати під час визначення питання доцільності здійснення спільної діяльності у формі простого товариства.

З урахуванням того, що врегулюванню спільної діяльності присвячено лише параграф 1 Глави 77 Цивільного кодексу України сторони такого договору наділені свободою визначати положення договору про спільну діяльність на власний розсуд. Так наприклад, сторони можуть визначити:

- (а) предмет договору;
- (б) склад майна, на якому буде здійснюватися спільна діяльність;
- (в) визначити, як буде організоване ведення спільних справ;
- (г) визначити форму управління та контролю в процесі здійснення спільної діяльності;
- (д) встановити строк здійснення спільної діяльності (в залежності від строку окупності Проекту);
- (е) визначити порядок відшкодування витрат і збитків, пов'язаних із спільною діяльністю учасників;
- (ж) визначити порядок розподілу учасниками прибутку;
- (з) чітко виписати гарантії учасників спільної діяльності у випадку дострокового припинення договору;
- (и) визначити порядок припинення договору;
- (к) максимально детально врегулювати інші ключові питання реалізації Проекту.

Оскільки всі умови, які, на думку сторін, мають відношення до регламентації їх відносин під час здійснення спільної діяльності, можуть бути визнані ними суттєвими і включені в текст

договору, то договір про спільну діяльність є достатньо гнучким механізмом та може забезпечити:

- ефективне використання майна територіальної громади;
- належні умови для ефективної діяльності приватного партнера та отримання прибутку;
- належний розподіл від можливих ризиків спільної діяльності між сторонами договору.

З урахуванням викладеного, договір про спільну діяльність без об'єднання вкладів може розглядатися як один із доцільних шляхів реалізації Проекту за умови його належного структурування з урахуванням цілей Проекту та узгодження інтересів обох партнерів.

б) 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 сьогодні відсутній правовий механізм регулювання інвестиційного договору, що не дозволяє розглядати такий договір як ефективний механізм залучення інвестицій.

Висновок

Провівши аналіз альтернативних варіантів реалізації Проекту та зваживши всі недоліки та переваги, найбільш ефективною формою реалізації даного проекту є механізм ДПП. Оптимальна форма ДПП для впровадження Проекту (спільна діяльність, концесія або змішаний договір), а також плюси та мінуси використання різних форм ДПП мають бути описані на етапі розробки техніко-економічного обґрунтування Проекту.

1.4. Відповідність мети проекту пріоритетам державної політики

Відповідно до Стратегії розвитку туризму та курортів на період до 2026 року⁹ основними стратегічними цілями розвитку сфери туризму на період до 2026 року, серед інших, визначено:

- (і) забезпечення ефективного і комплексного використання наявного туристичного та курортно-рекреаційного потенціалу шляхом розв'язання проблеми рекреаційного природокористування і охорони навколишнього природного середовища та удосконалення територіальної структури сфери туризму та курортів з метою розвитку туристичних територій, брендингу територій;
- (іі) створення конкурентоспроможного національного туристичного продукту на засадах системної маркетингової діяльності, спрямованої на чітке позиціонування різних видів туристичних продуктів, адаптованих до вимог і очікувань споживачів;

⁹Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Стратегії розвитку туризму та курортів на період до 2026 року» від 16 березня 2017 р. № 168.

(iii) системне підвищення якості рекреаційних територій шляхом виконання комплексної програми поетапного вдосконалення матеріально-технічної бази з використанням можливостей кластерних моделей, ДПП та соціального замовлення.

Реалізація Проекту на умовах ДПП дозволить не лише створити необхідну інфраструктуру для рекреаційного природокористування, а й сприятиме подальшому формуванню туристичного бренду Шацька, як в Україні, так і за кордоном, насамперед серед туристів з таких країн, як Білорусь та Польща. Об'єднання зусиль Шацької ОТГ та представників туристичного бізнесу (потенційних приватних партнерів) для ефективної реалізації Проекту сприятиме популяризації України у світі і формування іміджу України як країни, привабливої для туризму.

Разом з тим, залучення досвіду приватного інвестора надасть можливість оптимізувати витрати місцевого бюджету та забезпечить раціональне використання рекреаційного потенціалу унікальних природних ресурсів на території Шацької ОТГ. Саме для сприяння встановленню стратегічного партнерства та досягнення балансу між інтересами Шацької ОТГ та потенційного приватного інвестора Шацька ОТГ розглядає можливість реалізації Проекту на умовах ДПП з метою створення комплексного туристичного продукту.

Окрім того, Міністерством економічного розвитку і торгівлі України затверджено План заходів з реалізації Стратегії розвитку туризму та курортів на період до 2026 року у 2018 році¹⁰, яким передбачено, зокрема:

- сприяння органами місцевого самоврядування облаштуванню туристичних об'єктів та прилеглих до них територій під'їздами, зупинками, туалетами та іншими об'єктами інфраструктури для створення та підтримки позитивного туристичного іміджу, розвитку нових туристичних продуктів та збільшення кількості відвідувачів;
- вжиття заходів Волинською обласною державною адміністрацією та Шацькою районною державною адміністрацією для оголошення природних територій Шацьких озер курортом державного значення з метою забезпечення їх охорони та розвитку туристичної курортної інфраструктури;
- створення обласними державними адміністраціями національної мережі туристичних брендів України (у тому числі, об'єднані територіальні громади) для підвищення якості регіонального туристичного продукту, зростання попиту на туристичні послуги.

З огляду на стратегічні напрямки розвитку туризму, окреслені викладеними вище програмними документами, Шацька ОТГ прагне в межах доступних їй ресурсів сприяти розвитку рекреаційних об'єктів для підвищення рівня зацікавленості широкого кола туристів у відпочинку на Шацьких озерах.

Окрім того, Волинською обласною радою затверджено Програму розвитку туризму та рекреації у Волинській області на 2016-2020 роки¹¹, якою розвиток туристичної інфраструктури та матеріально-технічної бази туристично-рекреаційної галузі визначено одними із важливих напрямків. Також, окрему увагу зосереджено на необхідності розвитку

¹⁰Наказ Міністерства економічного розвитку і торгівлі України від 28 грудня 2017 року № 1902 «Про затвердження плану заходів з реалізації Стратегії розвитку туризму та курортів на період до 2026 року у 2018 році».

¹¹Рішення Волинської обласної ради від 07 квітня 2016 року № 4/10.

мережі автокемпінгів, для чого передбачається облаштування автокемпінгів на умовах державно-приватного партнерства або шляхом залучення інвесторів.

Реалізація Проекту дозволить створити автокемпінг та охопити такий сегмент ринку туристичних послуг як автоподорожі або подорожі в будинках на колесах, який зараз активно росте, а інфраструктура для нього, зокрема на території Шацької ОТГ, відсутня.

II. ПРОГНОЗНІ ОБСЯГИ ВИТРАТ

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

Проектом передбачається здійснити облаштування автокемпінгу на земельній ділянці площею 2,34 га, у тому числі проведення озеленення території площею 0,37 га та облаштування твердого покриття (гравій) території загальною площею 0,84 га.

З метою формування завершеного архітектурного ансамблю передбачається обладнання території інженерними комунікаціями та її благоустрій, озеленення вулиць та їх освітлення, встановлення контейнерів для сміття рівномірно по всій території масиву та спеціально обладнаних майданчиків. Приватний партнер відповідатиме за організацію щоденного прибирання території, збору твердих побутових відходів та вивезення їх не менше одного разу на добу та подальшу утилізація.

У рамках Проекту планується, що приватним партнером буде зведено ряд споруд житлового, господарського та комерційного призначення за модульною технологією, зокрема:

- 3 житлові будівель загальною площею близько 150 кв. м., розділених на 4 секції для передачі в оренду туристам;
- 6 нежитлових споруд з площею, що у середньому складає близько 50 кв. м для обслуговування господарської діяльності кемпінгу;
- 5 споруд комерційного призначення з площею, що у середньому складає близько 43 кв. м для передачі в оренду під організацію роздрібної торгівлі на території кемпінгу.

Оскільки Проект планується реалізувати на умовах ДПП, з метою зменшення ризиків для приватного партнера, частина інвестицій у суміжну інфраструктуру буде здійснено за рахунок коштів Шацької ОТГ, зокрема:

- підключення водопостачання;
- підключення до системи електропостачання ЛЕП 0,4 кВ;
- організація водовідведення з підключенням до комунальної каналізації.

Всі інші витрати на облаштування та облаштування Автокемпінгу будуть покладені на приватного партнера.

Таблиця 2. Загальна кошторисна вартість облаштування Автокемпінгу, тис. грн.

| Стаття витрат | Обсяг, тис. грн. |
|--|------------------|
| Житлові будівлі | 2 066 |
| Адміністративні будівлі | 1 350 |
| Комерційні будівлі | 968 |
| Монтажні роботи | 438 |
| Обладнання будівель | 4 383 |
| Тверде покриття території (гравій) | 1 267 |
| Прокладання та підключення електромережі | 1 404 |

| | |
|---|---------------|
| Організація пунктів підключення до енергомережі | 516 |
| Прокладання та підключення каналізації | 1 386 |
| Прокладання труб водопостачання | 462 |
| Озеленення території | 373 |
| Встановлення контейнерів для сміття | 30 |
| Всього | 14 642 |

За попередніми розрахунками сумарна вартість Проекту складає 14,6 млн. грн.

Оскільки, приватний партнер реалізуватиме Проект у співпраці з органами місцевого самоврядування на умовах ДПП, то ставка плати за оренду земельної ділянки за попередніми припущеннями має складати 3% від нормативно-грошової оцінки, а саме 36 тис. грн. на рік.

Приватному партнеру буде надано можливість протягом усього періоду дії договору отримувати дохід від здачі в оренду житлових та нежитлових споруд, облаштованих місць для відпочинку з наметами та автомобілями, надання додаткових рекреаційних та лікувальних послуг, ведення торгівельної діяльності та ін.

Крім того, при розрахунку доходів та витрат Проекту було враховано тривалість сезону у смт. Шацьк, що складає 2,5 місяці (75 днів).

Частина операційних витрат (охорона, оренда землі та інші) є постійними та не залежать від сезонності та були враховані протягом усього року.

На основі аналізу ринку, були використані наступні припущення щодо ставок оренди:

- житлових приміщень – 500 грн/доба;
- комерційних площ – 150 грн за кв. м/міс.;
- місце відпочинку з автомобілем – 200 грн/доба;
- місце відпочинку з наметом – 70 грн/доба.

Таблиця 3. Доходи за напрямками¹², тис. грн. на рік

| Стаття доходів | Обсяг, тис. грн. |
|---|------------------|
| Оренда місця для авто | 2 295 |
| Оренда місця під розміщення намету | 636 |
| Додаткові платежі на обслуговування території | 411 |
| Оренда житлового приміщення | 956 |
| Оренда комерційної площі | 108 |
| Всього | 4 406 |

Сумарний розмір доходу приватного партнера від ведення діяльності за попередніми розрахунками складає 4,4 млн. грн на рік.

¹² У розрахунку на перший рік операційної діяльності

Передбачається, що умовами договору, який буде укладено в рамках Проекту, відповідальність за належний стан та чистоту території буде покладена на приватного партнера, який отримуватиме прибуток від надання послуг та зацікавлений в тому, щоб територія Автокемпінгу знаходилась в належному стані. Відповідно, органи місцевого самоврядування Шацької ОТГ будуть відповідати за доступність суміжної інфраструктури, зокрема під'їзних доріг, електромереж, каналізації та іншої інфраструктури за межами території Автокемпінгу.

Також передбачається, що під час проведення операційної діяльності приватний партнер буде проводити регулярне прибирання території, забезпечуватиме збір, вивезення та утилізацію твердих побутових відходів не рідше 1 разу на день протягом періоду «сезону». Також приватним партнером будуть забезпечені адміністративні функції щодо управління діяльністю Автокемпінгу, веденням обліку, охороною території, здійснення ремонтних робіт споруд та обладнання на території Автокемпінгу та інших витрат, пов'язаних з підприємницькою діяльністю.

Для забезпечення господарської діяльності передбачається, що приватним партнером буде залучено мінімум 10 найманих працівників, у тому числі 2 чол. адміністративного персоналу, 4 чол. – прибиральники, 4 чол. – охоронці.

Таблиця 4. Операційні витрати на утримання автокемпінгу¹³, тис. грн. на рік

| Стаття витрат | Обсяг, тис. грн. |
|---|------------------|
| Адміністративні витрати | 168 |
| Витрати на маркетинг | 217 |
| Регулярне очищення території | 45 |
| Вивезення та утилізація сміття | 81 |
| Охорона | 216 |
| Оренда землі | 36 |
| Електропостачання | 54 |
| Вартість води та утилізації стічних вод | 27 |
| Витрати на соціальні відрахування | 94 |
| Амортизація | 1 032 |
| Податки | 217 |
| Всього | 2 186 |

Таким чином, за попередніми розрахунками операційні витрати на утримання території та надання послуг приватним партнером складуть 2,2 млн. грн.

Враховуючи розмір доходів та операційних витрат приватного партнера, чистий прибуток приватного партнера на рік має скласти 2,2 млн. грн. Таким чином, рентабельність підприємницької діяльності приватного партнера складе 50%. Дисконтований період окупності проекту для приватного партнера за ставкою дисконтування у розмірі 15% складе

¹³ У розрахунку на перший рік операційної діяльності

близько 5 років. Внутрішня норма дохідності проекту (IRR) перевищує прогнозний рівень вартості капіталу та складає 17%.

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

В межах реалізації Проекту передбачається надання приватному партнеру земельної ділянки площею 2,3375 га з метою організації та подальшого управління Автокемпінгом (далі – Земельна ділянка). Земельна ділянка права комунальної власності буде надана в користування приватному партнеру за рішенням Шацької селищної ради.

Станом на момент підготовки даної Концептуальної записки триває оформлення права комунальної власності територіальної громади на Земельну ділянку, зокрема:

- відповідно до Розпорядження Шацької районної державної адміністрації № 166 від 15 травня 2017 року розроблено Детальний план території за межами населених пунктів на території Шацької селищної ради Шацького району Волинської області (далі – Детальний план території);
- після коригування Детальний план території затверджений на засіданні архітектурно-містобудівної ради при управлінні містобудування та архітектури Волинської обласної державної адміністрації та передбачає виділення Земельної ділянки для розміщення автокемпінгу.

Шацькою районною державною адміністрацією вживаються подальші заходи, які спрямовані на оформлення прав на земельну ділянку, що передбачає:

- замовлення оцінки впливу на навколишнє середовище (оскільки Земельна ділянка розташована на території національного природного парку);
- підготовку розпорядження про проведення громадських слухань;
- підготовку розпорядження про затвердження Детального плану території;
- отримання дозволу на проект землеустрою, його погодження Парком та затвердження проекту землеустрою щодо відведення Земельної ділянки.

Після завершення вищевикладених етапів Земельна ділянка буде передана в комунальну власність Шацької селищної ради.

Оскільки Шацька ОТГ розглядає можливість реалізації Проекту на умовах ДПП, варто звернути увагу на те, що відповідності до статті 8 Закону України «Про державно-приватне партнерство», державний партнер державний партнер передає приватному партнеру відповідно до Земельного кодексу України земельну ділянку, на якій розташований об'єкт ДПП, разом з об'єктом ДПП на строк, встановлений договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства, чи забезпечує не пізніше дати набрання чинності договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства, набуття приватним партнером права на користування земельними ділянками, наданими в установленому порядку для будівництва об'єкта ДПП.

Окрім того, згідно із приписами наведеного вище Закону передбачається, що на конкурентних засадах не підлягають продажу земельні ділянки у разі їх надання для потреб приватного партнера в рамках ДПП. Тобто, рішення стосовно передачі у користування Земельної ділянки не передбачатиме необхідності застосування конкурсних процедур.

III. РЕЗУЛЬТАТИ ПОПЕРЕДНЬОГО АНАЛІЗУ ЕФЕКТИВНОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ

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

За результатами попереднього аналізу, впровадження Проекту на умовах ДПП на території Шацької ОТГ, за умови належного планування та дотримання вимог, які зазвичай висуваються до експлуатації автокемпінгів, матиме такі наслідки:

Таблиця 5. Наслідки реалізації Проекту

| | |
|-------------------|--|
| Соціальні | <p>(а) створення інфраструктури для надання послуг туристам, які на сьогодні не надаються ані на території Шацької ОТГ, ані на території прилеглих районів;</p> <p>(б) створення додаткових робочих місць оскільки експлуатація Автокемпінгу потребуватиме залучення низки працівників (разом з тим, зважаючи на сезонність функціонування автокемпінгу, залучення працівників відбуватиметься лише на період, коли автокемпінг буде відкритим для туристів);</p> <p>(в) розвиток іміджу Шацька як туристичного центру з унікальними природними ресурсами, який може запропонувати послуги високого рівня якості для туристів як з України, так і з ближнього зарубіжжя.</p> |
| Екологічні | <p>(а) організована діяльність Автокемпінгу сприятиме уникненню негативного впливу на унікальні ресурси Шацьких озер оскільки передбачатиме створення сучасних санітарних зон та утримання території кемпінгу у належному санітарно-гігієнічному стані (прибирання, облаштування смітників тощо);</p> <p>(б) за умови планування території Автокемпінгу відповідно до екологічних вимог та з урахуванням сучасних технологій, ризик негативного впливу діяльності автокемпінгу на природні ресурси буде мінімальним.</p> |
| Економічні | <p>(а) управління Автокемпінгом приватним партнером надасть змогу припинити практику неофіційного використання території, на якій планується його створення, окремими особами для отримання незаконних прибутків;</p> <p>(б) збільшення надходжень до бюджету у вигляді, зокрема орендної плати за земельну ділянку, єдиного податку, туристичного збору;</p> <p>(в) зменшення витрат Шацької ОТГ на прибирання сміття та вжиття інших заходів для приведення території, на якій заплановане облаштування автокемпінгу, у належний стан з огляду на стихійну природу відпочинку в урочищі Гряда, яка є на сьогодні.</p> |

Результатом реалізації Проекту буде:

- (i) створення на території Шацької ОТГ сучасного рекреаційного центру для надання якісних послуг туристам, попит на які зростає та не може бути задоволений інфраструктурою, яка вже існує;
- (ii) забезпечення ефективного використання природних ресурсів громади з мінімальним впливом на навколишнє природне середовище;
- (iii) налагодження взаємовигідної та стабільної співпраці територіальної громади та приватного інвестора на умовах, які забезпечать баланс інтересів обох сторін.

3.2. Вигодоотримувачі

Вигодонабувачами реалізації Проекту будуть:

- (i) туристи як з України, так і з-за кордону, які отримають змогу отримати послуги високої якості (розміщення караванів, санітарний блок, послуги з надання в користування спортивного інвентарю, доступ до електромережі тощо);
- (ii) приватний партнер (можливість отримання прибутку від управління Автокемпінгом);
- (iii) територіальна громада (ефективне використання ресурсів на території громади; створення декількох нових робочих місць; отримання надходжень до бюджету, зокрема у вигляді орендної плати за земельну ділянку, туристичного збору, єдиного податку; зменшення витрат на усунення негативних наслідків хаотичного відпочинку, таких як, наприклад, постійне очищення території від сміття та отримання можливості спрямувати вивільнені кошти на інші потреби громади, сприяння формуванню туристичного бренду Шацька);
- (iv) Парк (забезпечення дотриманням вимог до рекреаційної діяльності в межах території Парку, мінімізація ризику можливих негативних наслідків на навколишнє природне середовище з огляду на обов'язок приватного партнера забезпечувати належне утримання Автокемпінгу відповідно до умов, які будуть визначені у договорі).

3.3. Результати попередньої оцінки ризиків реалізації проект

За результатами попереднього аналізу реалізація Проекту супроводжується певними ризиками. Нижче приведені ризики та їх можливий вплив.

1. Ринкові ризики

- 1.1.** Недостатній попит на послуги, які надаватимуться Автокемпінгом, з боку туристів;
- 1.2.** Створення аналогічного Автокемпінгу на території Шацької ОТГ.

2. Фінансові ризики

- 2.1.** Збільшення інвестиційних затрат;
- 2.2.** Зростання операційних витрат або зростання доходів менше, ніж темпи зростання собівартості послуг, що може призвести до зниження загальної маржинальності Проекту.

3. Політичні ризики

- 3.1. Зміна пріоритетів політики Шацької ОТГ у сфері розвитку мережі автокемпінгів, що може призвести до розірвання договору;
- 3.2. Зміна нормативної бази у сфері регулювання операційної діяльності приватного партнера;
- 3.3. Внесення змін у податкове законодавство, потенційне зниження рентабельності господарської діяльності приватного партнера;

4. Технічні ризики

- 4.1. Зрив термінів облаштування Автокемпінгу (встановлення тимчасових споруд, закупки обладнання тощо);
- 4.2. Технічна неможливість забезпечення Автокемпінгу необхідними інженерними системами (суміжна інфраструктура - освітлення, водопостачання тощо).

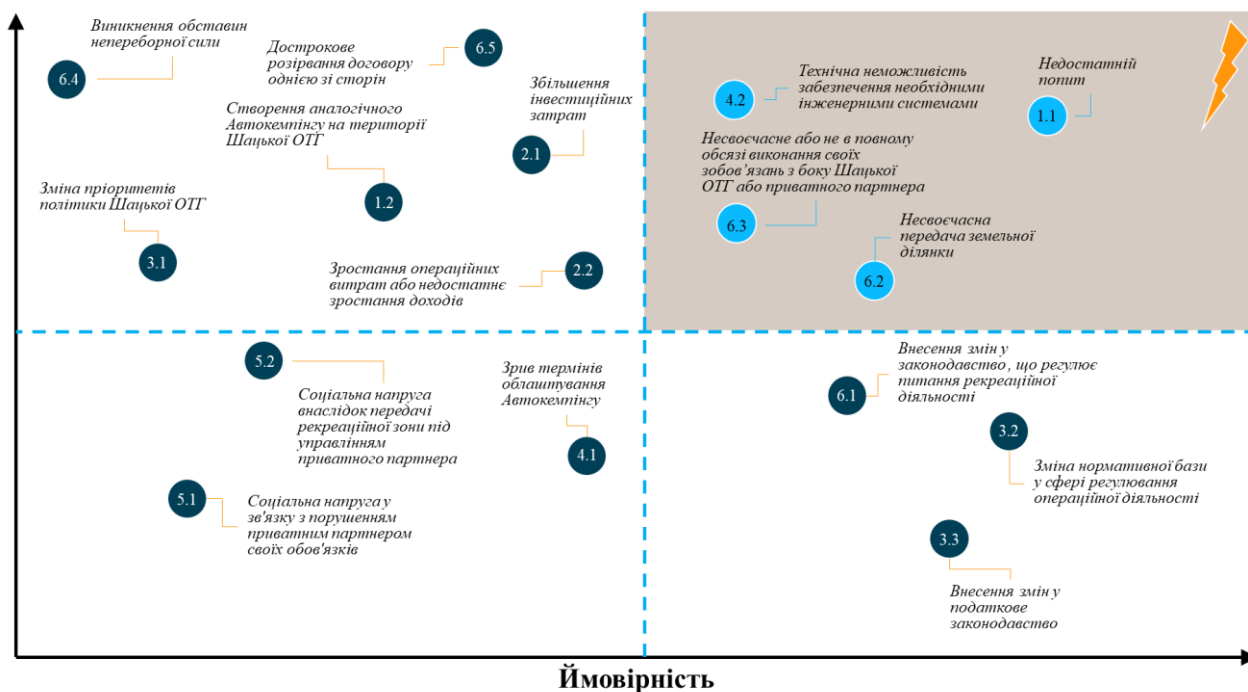
5. Соціальні ризики

- 5.1. Соціальна напруга у зв'язку з порушенням приватним партнером своїх обов'язків за договором та можливе зниження рівня обслуговування на території Автокемпінгу;
- 5.2. Соціальна напруга внаслідок незадоволення населення тим, що Автокемпінг буде створено та діятиме головним чином під управлінням приватного партнера та на базі його майна, що може зумовити негативне сприйняття населенням можливості реалізації Проекту з огляду на право на доступ до рекреаційних ресурсів урочища «Гряда».

6. Специфічні ризики

- 6.1. Внесення змін у законодавство, що регулює питання рекреаційної діяльності на території природного Парку, які обмежуватимуть здійснення приватним партнером управління Автокемпінгом або іншим чином унеможливлять подальшу реалізацію Проекту;
- 6.2. Несвоєчасна передача земельної ділянки приватному партнеру та, як наслідок, зрив строків облаштування та початку діяльності Автокемпінгу до старту туристичного сезону;
- 6.3. Несвоєчасне або не в повному обсязі виконання своїх зобов'язань з боку Шацької ОТГ або/та приватного партнера.
- 6.4. Виникнення обставин непереборної сили.
- 6.5. Дестрокове розірвання договору однією зі сторін.

Рис. 1. Матриця ризиків



Заходи щодо мінімізації ризиків

Найбільшої уваги та вжиття заходів для зниження мінімізації потребують ризики, що мають (i) високу ймовірність та (ii) значний рівень впливу на Проект, до яких відносяться:

- 1.1. Недостатній попит на послуги, які надаватимуться Автокемпінгом, з боку туристів;
- 4.2. Технічна неможливість забезпечення Автокемпінгу необхідними інженерними системами (освітлення, водопостачання тощо);
- 6.2. Несвоєчасна передача земельної ділянки приватному партнеру та, як наслідок, зрив строків облаштування та початку діяльності Автокемпінгу до старту туристичного сезону;
- 6.3. Несвоєчасне або не в повному обсязі виконання своїх зобов'язань з боку Шацької ОТГ або/та приватного партнера.

Таблиця 6. Заходи з мінімізації ризиків, що пропонуються

| Ризик | Пропоновані заходи мінімізації ризиків |
|--|---|
| 1.1. Недостатній попит на послуги, які надаватимуться Автокемпінгом, з боку туристів | <ul style="list-style-type: none"> – широке висвітлення ідеї створення Автокемпінгу у процесі підготовки Проекту та постійна комунікація з потенційними користувачами/туристами шляхом проведення відповідних рекламних кампаній, відповідних інформаційних заходів, зокрема у межах інформаційних центрів Парку, Шацької ОТГ; – Шацька ОТГ та приватний партнер будуть сприяти промоції Автокемпінгу (організація відповідної рекламної кампанії на сайті ОТГ, місцевих ЗМІ, у комунальних закладах тощо); |

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> – Ініціювання на рівні Волинської ОДА питання ремонту основних автодоріг, що з'єднують Шацьку ОТГ з автомобільними дорогами міжнародного значення; – передбачити договором можливі механізми промоції Автокемпінгу як складову промоції Шацька, як туристичного центру. |
| 4.2. Технічна неможливість забезпечення Автокемпінгу необхідними інженерними системами (освітлення, водопостачання тощо) | <ul style="list-style-type: none"> – проведення попереднього аналізу технічної можливості підключення автокемпінгу до електропостачання, водопостачання, водовідведення. |
| 6.2. Несвоєчасна передача земельної ділянки приватному партнеру та, як наслідок, зрив строків облаштування та початку діяльності Автокемпінгу до старту туристичного сезону | <ul style="list-style-type: none"> – передбачити в договорі можливість приватного партнера призупинити виконання передбачених договором обов'язків у випадку несвоєчасного надання земельної ділянки для реалізації Проекту; – передбачити в договорі обов'язок територіальної громади надати земельну ділянку для реалізації проекту та звільнення приватного партнера від будь-якої відповідальності за несвоєчасний початок робіт з облаштування Автокемпінгу, спричинене ненаданням/несвоєчасним наданням відповідної земельної ділянки приватному партнеру. |
| 6.3. Несвоєчасне або не в повному обсязі виконання своїх зобов'язань з боку Шацької ОТГ або/та приватного партнера | <ul style="list-style-type: none"> – встановити у договорі чіткий графік фінансування та термінів проведення робіт з облаштування Автокемпінгу; – визначити відповідальність (наприклад, штрафні санкції) у разі порушення приватним партнером графіку фінансування, термінів проведення робіт; – передбачити в договорі можливість територіальної громади та/або приватного партнера призупинити виконання передбачених договором обов'язків у випадку порушення/невиконання однією зі сторін своїх обов'язків у рамках Проекту. |

IV. СТРОК ТА ЕТАПИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТУ, РЕЗУЛЬТАТИ ПОПЕРЕДНЬОЇ ОЦІНКИ МОЖЛИВОСТЕЙ ЙОГО РЕАЛІЗАЦІЇ, ОРГАНІЗАЦІЇ ТА УПРАВЛІННЯ ВИКОНАННЯМ РОБІТ

Організація автокемпінгу за попередніми розрахунками передбачатиме здійснення приватним партнером:

- 1) облаштування майданчиків на земельній ділянці для розміщення автомобілей;
- 2) озеленення території та її благоустрій, зокрема встановлення контейнерів для сміття по всій території масиву та спеціально обладнаних майданчиків;
- 3) облаштування твердого покриття (гравій) території;
- 4) обладнання території інженерними комунікаціями;
- 5) зведення ряду споруд житлового, господарського та комерційного призначення за модульною технологією, зокрема:
 - 3 житлові будівель загальною площею 150 кв. м., розділених на 4 секції для передачі в оренду;
 - 6 нежитлових споруд з площею, що у середньому складає 50 кв. м для обслуговування господарської діяльності кемпінгу;
 - 5 споруд комерційного призначення з площею, що у середньому складає 43 кв. м для передачі в оренду під організацію роздрібною торгівлі на території кемпінгу.

Оскільки Проект планується реалізувати на умовах ДПП, з метою зменшення ризиків для приватного партнера Шацька ОТГ забезпечить:

- підключення водопостачання;
- підключення до системи електропостачання ЛЕП 0,4 кВ;
- організація водовідведення з підключенням до комунальної каналізації.

Після завершення облаштування Автокемпінгу приватний партнер буде здійснювати його управління та забезпечувати організацію діяльності з надання послуг користувачам, зокрема:

- надавати туристам у строкове платне користування місця для паркування/встановлення наметів та житлових приміщень;
- утримувати територію у належному стані (підтримувати технічний стан, забезпечувати прибирання сміття, безперервний доступ туристів до води та електропостачання, охорону території тощо);
- надавати в оренду комерційні площі іншим суб'єктам підприємницької діяльності, зокрема для здійснення роздрібною торгівлі, прокату спорядження тощо.

Альтернативно Проект може передбачати:

- розміщення закладу громадського харчування (кафе, їдальні тощо);
- організацію пункту пішохідних та/або вело маршрутів;
- облаштування місць для мангалу (з обов'язковим дотриманням правил пожежної безпеки) тощо.

4.1 Строки та етапи реалізації Проекту

Таблиця 7. Орієнтовні строки та етапи реалізації Проекту

| Етап реалізації | Строки реалізації |
|--|---|
| <p>1. Підготовка техніко-економічного обґрунтування Проекту (Шацька ОТГ)</p> <p><i>На виконання вимог законодавства з питань ДПП, зокрема Закону України «Про державно-приватне партнерство», підготовка техніко-економічного обґрунтування передбачатиме проведення комплексного юридичного, технічного, екологічного та фінансового аналізу реалізації Проекту та визначення основних параметрів Проекту, що буде виноситись на конкурс.</i></p> | <p>3 місяці (серпень-жовтень 2018)</p> |
| <p>2. Аналіз ефективності Проекту (Шацька ОТГ)</p> <p><i>Передбачає детальне обґрунтування соціально-економічних та екологічних результатів здійснення ДПП за результатами аналізу економічних та фінансових показників реалізації Проекту; соціальних результатів реалізації ДПП, включаючи підвищення якості послуг та рівня забезпечення попиту на товари (роботи і послуги); екологічних результатів реалізації ДПП з урахуванням можливого негативного впливу на стан навколишнього природного середовища.</i></p> | <p>1 місяць (листопад 2018)</p> |
| <p>3. Підготовка та проведення конкурсу (Шацька ОТГ)</p> <p><i>Проводиться у випадку позитивного висновку за результатами Аналізу ефективності та передбачає наступні процедури:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>i. прийняття рішення про проведення конкурсу;</i> <i>ii. створення конкурсної комісії;</i> <i>iii. повідомлення про проведення конкурсу;</i> <i>iv. прийняття пропозицій від учасників;</i> <i>v. попередня кваліфікація учасників;</i> <i>vi. проведення конкурсу та визначення переможця;</i> <i>vii. підписання договору.</i> | <p>3 місяці (грудень 2018 – лютий 2019)</p> |
| <p>4. Перехідний етап</p> | <p>1 місяць</p> |

| | |
|--|---|
| | (березень 2019) |
| 5. Облаштування території та початок роботи Автокемпінгу (відповідно до викладених вище заходів) (Приватний партнер) | 2 місяці (квітень 2019 – травень 2019) |
| 6. Експлуатація Автокемпінгу (Приватний партнер) | 16 років (липень 2019 – червень 2035) |
| 7. Передача Автокемпінгу територіальній громаді (Приватний партнер, Шацька ОТГ) | 1 місяць Липень 2035 |

Особливості експлуатація Автокемпінгу в зимовий період та період міжсезоння

Під час підготовки попереднього аналізу можливості реалізації Проекту було враховано сезонність туризму на території Шацьких озер. Разом з тим, можна припустити, що також присутній певний попит на послуги Автокемпінгу у інший період серед певних категорій туристів. Так, наприклад, можливим є організація пішохідних та оздоровчих турів, велосипедних прогулянок тощо. Приватний партнер матиме можливість самостійно визначити можливі шляхи використання Автокемпінгу протягом зимового періоду. Також пропонується використати період міжсезоння для поточного оновлення об'єктів Автокемпінгу з метою підготовки до наступного періоду активного використання.

Попередній аналіз, проведений Шацькою ОТГ, свідчить про те, що успішній реалізації Проекту сприятимуть низка переваг:

- (i) зручне розташування в урочищі Гряда на північно-східному узбережжі озера Світязь в межах Парку з унікальними природними рекреаційними ресурсами;
- (ii) відсутність на території Парку туристичних об'єктів, які надають послуги, аналогічні запланованим у рамках реалізації Проекту з точки зору їх асортименту та якості;
- (iii) можливість одночасного розміщення на території Автокемпінгу 72 караванів/автомобілів, 57 наметів.

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

Рис. 2. Організаційна структура Проекту



Передбачається, що після укладання договору, управління виконанням робіт в рамках Проекту та подальша експлуатація Автокемпінгу здійснюватиметься відповідно до запропонованої схеми розподілу обов'язків в рамках реалізації Проекту, наведеної у Таблиці 4.

Таблиця 4. Розподіл основних завдань в рамках Проекту

| Учасник | Основні завдання |
|-------------------|---|
| Шацька ОТГ | <ul style="list-style-type: none"> - контроль за реалізацією договору; - інформаційне сприяння популяризації послуг Автокемпінгу серед туристів та гостей Шацька; - надання допомоги приватному партнеру в облаштуванні території Автокемпінгу, зокрема з питань під'єднання до електромережі, забезпечення доступу до питної води тощо; - забезпечення виконання приватним партнером обов'язків, передбачених договором; - контроль за якістю послуг, які надаються в Автокемпінгу; - контроль за сплатою приватним партнером податків та зборів, плати за користування земельною ділянкою; - контроль за дотриманням приватним партнером вимог екологічного законодавства. |
| Приватний партнер | <ul style="list-style-type: none"> - виконання зобов'язань за договором (облаштування Автокемпінгу, в тому числі придбання необхідного обладнання); - здійснення необхідних інвестицій; - надання якісних послуг та ефективна експлуатація Автокемпінгу; - виплата податків та зборів до бюджетів та цільових фондів; |

| | |
|--------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - підтримка території Автокемпінгу у належному санітарно-гігієнічному стані з дотриманням усіх норм екологічного законодавства та умов договору; - забезпечення безпеки користувачів Автокемпінгу; |
| Парк | <ul style="list-style-type: none"> - моніторинг впливу діяльності Автокемпінгу на природні ресурси Парку; |
| Споживачі | <ul style="list-style-type: none"> - споживання послуг; - контроль якості наданих Автокемпінгом послуг; |
| Підрядники/постачальники | <ul style="list-style-type: none"> - своєчасне надання якісних послуг/виконання робіт; - своєчасне постачання техніки та обладнання. |

V. ОБҐРУНТУВАННЯ ЗАХОДІВ ЩОДО РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА (ДОСЛІДЖЕННЯ, ПРОЕКТУВАННЯ)

Якісна підготовка та успішна реалізація Проекту потребує проведення більш ґрунтовного аналізу можливості створення та функціонування Автокемпінгу на території Шацької ОТГ та вимагає дотримання процедур, визначених чинним законодавством у сфері ДПП. Так, подальшими етапами підготовки Проекту є:

1. Підготовка техніко-економічного обґрунтування (далі - ТЕО).
2. Проведення аналізу ефективності.
3. Відбір приватного партнера та виконання договору сторонами.

Результати вищевикладених етапів підготовки Проекту з урахуванням відповідних рекомендацій проектної команди мають бути покладені в основу ключових рішень Шацької ОТГ.

Окрім того, в процесі підготовки ТЕО (Етап I) проектній команді Шацької ОТГ необхідно буде здійснити наступні заходи:

A. Аналіз ринку

- провести опитування підрядних організацій, постачальників обладнання, послуг з метою оцінки потенційних витрат, а також ринкових умов, 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 нього приватного сектору;
- визначити конкурентів;
- визначити подібні проекти в Україні, які нещодавно були реалізовані представниками приватного сектору та проаналізувати досвід таких проектів з метою його використання під час реалізації Проекту на території Шацької ОТГ;

B. Аналіз екологічних та соціальних ризиків

- визначити основні екологічні та соціальні питання, що впливають на Проект, пов'язані з цим прогаліни в інформації та шляхи подолання таких прогалін;
- враховувати позицію та занепокоєння основних зацікавлених сторін (насамперед, Парку), у тому числі місцевих недержавних організацій;

C. Технічний аналіз

- визначити основні вимоги щодо організаційної структури Автокемпінгу;
- визначити конфігурацію необхідного для реалізації Проекту обладнання, та надати відповідні пропозиції (за необхідності);
- здійснити оцінку вимог щодо електропостачання, водопостачання, інших технічних рішень з урахуванням спеціальних санітарно-гігієнічних вимог до діяльності Автокемпінгів з метою реалізації Проекту (за потреби);

- здійснити оцінку вартості Проекту на рівні точності +/-30%;

D. Юридичний аналіз

- провести огляд нормативних актів, які впливають на реалізацію Проекту;
- Провести аналіз земельних відносин в рамках Проекту;
- проаналізувати на відповідність Проекту елементам ДПП, що передбачені законодавством;
- проаналізувати наявні вимоги та обмеження щодо функціонування Автокемпінгу на території Шацької ОТГ з огляду на правовий статус Парку та цінність природних ресурсів регіону Шацьких озер;
- проаналізувати відповідні незавершені судові спори (за наявності), пов'язані із земельною ділянкою та іншими активами (за їх наявності), які, як очікується, будуть надаватися приватному партнеру в рамках договору ДПП; виявити юридичні ризики, пов'язані із судовими спорами, та визначити заходи із мінімізації таких ризиків;
- визначити усі необхідні дозволи, затвердження та погодження, необхідні для реалізації Проекту, 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 (за необхідності);
- визначити обов'язки Сторін, у тому числі основні взаємні зобов'язання, у разі порушення або неналежного виконання зобов'язань у ході реалізації Проекту;
- надання пропозицій щодо найоптимальніших умов страхування (за необхідності);
- детально описати режим формування тарифів на послуги, що надаватимуться в рамках Проекту;
- 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 Шацькою ОТГ та приватним партнерами, зокрема, описати характер кожного ризику, його ймовірність, рівень та заходи, спрямовані на його мінімізацію/управління ним (включаючи страхування);

E. 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 територіальної громади, зокрема, здатність Громади 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.

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

Аналіз ефективності проводиться за результатами розгляду концептуальної записки та ТЕО шляхом:

- детального обґрунтування соціально-економічних та екологічних результатів здійснення ДПП 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 ДПП, їх оцінки та визначення форми управління ризиками;
- визначення форми здійснення ДПП;
- визначення соціально-економічних та екологічних перспектив після закінчення строку дії договору, укладеного в рамках ДПП.

За результатами аналізу ефективності виконком Шацької ОТГ має підготувати висновок, що містить:

- інформацію щодо проекту (мету проекту, що пропонується для реалізації на умовах ДПП; інформацію про об'єкт ДПП; 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 ДПП, визначеним законодавством; розрахункову вартість проекту, урахувавши витрати на його розроблення та реалізацію; запропонований строк дії договору, укладеного в рамках ДПП; пропонувані 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 ДПП (результативні показники, що мають бути досягнуті приватним партнером згідно з договором, укладеним у рамках ДПП; основні вимоги до товарів (робіт, послуг), що надаватимуться згідно з договором, укладеним у рамках ДПП (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 ДПП порівняно з іншими механізмами (наявність альтернативних варіантів реалізації проекту, урахування 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 ДПП (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 ДПП для зменшення ризиків реалізації проекту ДПП);
- 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 ДПП);
- інформацію про форму здійснення ДПП (обґрунтування вибору форми здійснення ДПП);
- узагальнювальний висновок стосовно доцільності/недоцільності прийняття рішення про здійснення ДПП.

Проектна команда надаватиме Шацькій ОТГ вихідні результати таким чином, щоб ОТГ 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 прийняття остаточного рішення про реалізацію Проекту та проведення конкурсу з відбору приватного партнера проектній команді необхідно буде здійснити такі заходи:

- підготувати інформаційний меморандум, анонси та інформаційні повідомлення;
- створити та наповнити інформаційну базу даних для потенційних учасників конкурсу відповідними даними/інформацією;

- надавати відповідну інформацію щодо Проекту потенційним інвесторам та відповідати на їх запитання;
- надавати підтримку уповноваженим особам Шацької ОТГ під час обговорення Проекту з потенційними учасниками конкурсу, у тому числі бути присутніми на зустрічах з потенційними учасниками та надавати відповіді на їхні запитання;
- підготувати всю відповідну конкурсну документацію, включаючи запит про кваліфікацію, інструкції учасникам конкурсу, 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 конкурсну комісію;
- надавати підтримку уповноваженим особам Шацької ОТГ під час проведення конкурсу, 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 конкурсу та відповідності кожної заявки, а також оцінку кожної пропозиції відповідно до критеріїв проведення конкурсу;
- надавати допомогу в завершенні оформлення фінансових та комерційних аспектів Проекту, включаючи завершення підписання договору з переможцем конкурсу.

Належне дотримання усіх вищевказаних заходів є необхідною умовою для якісної підготовки Проекту з точки зору розподілу ризиків, терміну реалізації та важливості для Шацької ОТГ.

Додаток 1.Прогнозні доходи та витрати проекту державно-приватного партнерства та платежі до місцевого бюджету

| тис. грн. | рік | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
|---|------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Доходи (на рік) | | 4 406 | 4 670 | 4 950 | 5 247 | 5 562 | 5 896 | 6 250 | 6 625 | 7 022 | 7 444 | 7 890 | 8 364 | 8 865 | 9 397 | 9 961 | 10 559 | 11 192 | 11 864 | 12 576 | 13 330 | 14 130 |
| Оренда місця для авто | | 2 295 | 2 433 | 2 579 | 2 733 | 2 897 | 3 071 | 3 256 | 3 451 | 3 658 | 3 877 | 4 110 | 4 357 | 4 618 | 4 895 | 5 189 | 5 500 | 5 830 | 6 180 | 6 551 | 6 944 | 7 360 |
| Оренда місця під розміщення намету | | 636 | 674 | 715 | 757 | 803 | 851 | 902 | 956 | 1 014 | 1 074 | 1 139 | 1 207 | 1 280 | 1 356 | 1 438 | 1 524 | 1 615 | 1 712 | 1 815 | 1 924 | 2 039 |
| Додаткові платежі на обслуговування території | | 411 | 436 | 462 | 490 | 519 | 550 | 583 | 618 | 655 | 695 | 736 | 781 | 827 | 877 | 930 | 985 | 1 045 | 1 107 | 1 174 | 1 244 | 1 319 |
| Оренда житл. приміщення | | 956 | 1 014 | 1 074 | 1 139 | 1 207 | 1 280 | 1 356 | 1 438 | 1 524 | 1 616 | 1 712 | 1 815 | 1 924 | 2 040 | 2 162 | 2 292 | 2 429 | 2 575 | 2 729 | 2 893 | 3 067 |
| Оренда комерц. площі | | 108 | 114 | 121 | 128 | 136 | 144 | 152 | 162 | 171 | 182 | 193 | 204 | 216 | 229 | 243 | 258 | 273 | 289 | 307 | 325 | 345 |
| Операційні витрати (на рік) | | 2 238 | 2 310 | 2 387 | 2 468 | 2 878 | 3 000 | 3 129 | 3 266 | 3 411 | 3 565 | 3 728 | 3 901 | 4 085 | 4 279 | 4 485 | 4 703 | 4 935 | 5 180 | 5 440 | 5 716 | 6 008 |
| Адміністративні витрати | | 168 | 178 | 189 | 200 | 212 | 225 | 238 | 253 | 268 | 284 | 301 | 319 | 338 | 358 | 380 | 403 | 427 | 452 | 480 | 508 | 539 |
| Витрати на маркетинг | | 220 | 234 | 248 | 262 | 278 | 295 | 312 | 331 | 351 | 372 | 395 | 418 | 443 | 470 | 498 | 528 | 560 | 593 | 629 | 667 | 707 |
| Регулярне очищення території | | 45 | 48 | 51 | 54 | 57 | 60 | 64 | 68 | 72 | 76 | 81 | 85 | 91 | 96 | 102 | 108 | 114 | 121 | 128 | 136 | 144 |
| Вивезення та утилізація сміття | | 81 | 86 | 91 | 97 | 103 | 109 | 115 | 122 | 129 | 137 | 146 | 154 | 163 | 173 | 184 | 195 | 206 | 219 | 232 | 246 | 261 |
| Охорона | | 216 | 229 | 243 | 257 | 273 | 289 | 306 | 325 | 344 | 365 | 387 | 410 | 435 | 461 | 488 | 518 | 549 | 582 | 617 | 654 | 693 |
| Оренда землі | | 36 | 38 | 40 | 43 | 45 | 48 | 51 | 54 | 57 | 60 | 64 | 68 | 72 | 76 | 81 | 86 | 91 | 96 | 102 | 108 | 115 |
| Електропостачання | | 54 | 58 | 61 | 65 | 69 | 73 | 77 | 82 | 87 | 92 | 97 | 103 | 109 | 116 | 123 | 130 | 138 | 146 | 155 | 164 | 174 |
| Вартість води та утилізації стічних вод | | 27 | 29 | 30 | 32 | 34 | 36 | 38 | 41 | 43 | 46 | 49 | 51 | 55 | 58 | 61 | 65 | 69 | 73 | 77 | 82 | 87 |
| Витрати на соціальні відрахування | | 94 | 100 | 106 | 112 | 119 | 126 | 134 | 142 | 150 | 159 | 169 | 179 | 190 | 201 | 213 | 226 | 240 | 254 | 269 | 286 | 303 |
| Амортизація | | 1 032 | 1 032 | 1 032 | 1 032 | 1 032 | 1 032 | 1 032 | 1 032 | 1 032 | 1 032 | 1 032 | 1 032 | 1 032 | 1 032 | 1 032 | 1 032 | 1 032 | 1 032 | 1 032 | 1 032 | 1 032 |
| Податок на прибуток (18%) | | 0 | 0 | 0 | 0 | 601 | 649 | 699 | 752 | 808 | 868 | 931 | 998 | 1 069 | 1 144 | 1 224 | 1 309 | 1 398 | 1 493 | 1 594 | 1 701 | 1 814 |
| Єдиний податок (5%) | | 220 | 234 | 248 | 262 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Туристичний збір (1%) | | 44 | 47 | 50 | 52 | 56 | 59 | 62 | 66 | 70 | 74 | 79 | 84 | 89 | 94 | 100 | 106 | 112 | 119 | 126 | 133 | 141 |
| Прибуток (на рік) | | 2 168 | 2 360 | 2 563 | 2 779 | 2 684 | 2 896 | 3 121 | 3 359 | 3 611 | 3 878 | 4 162 | 4 462 | 4 781 | 5 118 | 5 476 | 5 856 | 6 258 | 6 684 | 7 136 | 7 614 | 8 122 |
| Платежі до місцевого бюджету | | 363 | 385 | 408 | 432 | 240 | 256 | 272 | 289 | 308 | 328 | 348 | 370 | 394 | 418 | 445 | 472 | 502 | 533 | 566 | 601 | 638 |
| ПДФО | 75% | 63 | 67 | 70 | 75 | 79 | 84 | 89 | 94 | 100 | 106 | 112 | 119 | 126 | 134 | 142 | 150 | 159 | 169 | 179 | 190 | 201 |
| Податок на прибуток | 10% | 0 | 0 | 0 | 0 | 60 | 65 | 70 | 75 | 81 | 87 | 93 | 100 | 107 | 114 | 122 | 131 | 140 | 149 | 159 | 170 | 181 |
| Єдиний податок | 100% | 220 | 234 | 248 | 262 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Плата за землю | 100% | 36 | 38 | 40 | 43 | 45 | 48 | 51 | 54 | 57 | 60 | 64 | 68 | 72 | 76 | 81 | 86 | 91 | 96 | 102 | 108 | 115 |
| Туристичний збір | 100% | 44 | 47 | 50 | 52 | 56 | 59 | 62 | 66 | 70 | 74 | 79 | 84 | 89 | 94 | 100 | 106 | 112 | 119 | 126 | 133 | 141 |

Додаток 2. Розрахунки грошових потоків та основних показників проекту державно-приватного партнерства

| тис. грн. | рік | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | |
|--|-----|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--|
| Операційний грошовий потік | | 3 199 | 3 391 | 3 595 | 3 811 | 3 716 | 3 928 | 4 152 | 4 390 | 4 643 | 4 910 | 5 193 | 5 494 | 5 812 | 6 150 | 6 508 | 6 887 | 7 289 | 7 715 | 8 167 | 8 646 | 9 154 | |
| Капітальні інвестиції | | 14 642 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Чистий грошовий потік | | -11 442 | 3 391 | 3 595 | 3 811 | 3 716 | 3 928 | 4 152 | 4 390 | 4 643 | 4 910 | 5 193 | 5 494 | 5 812 | 6 150 | 6 508 | 6 887 | 7 289 | 7 715 | 8 167 | 8 646 | 9 154 | |
| Фактор дисконтування | | 1,00 | 0,87 | 0,76 | 0,66 | 0,57 | 0,50 | 0,43 | 0,38 | 0,33 | 0,28 | 0,25 | 0,21 | 0,19 | 0,16 | 0,14 | 0,12 | 0,11 | 0,09 | 0,08 | 0,07 | 0,06 | |
| Дисконтовані грошові потоки | | -11 442 | 2 949 | 2 718 | 2 506 | 2 125 | 1 953 | 1 795 | 1 650 | 1 518 | 1 396 | 1 284 | 1 181 | 1 086 | 1 000 | 920 | 846 | 779 | 717 | 660 | 608 | 559 | |
| Залишкова вартість проекту | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 70 413 | |
| Суммарні дисконтовані грошові потоки | | -11 442 | 2 949 | 2 718 | 2 506 | 2 125 | 1 953 | 1 795 | 1 650 | 1 518 | 1 396 | 1 284 | 1 181 | 1 086 | 1 000 | 920 | 846 | 779 | 717 | 660 | 608 | 4 862 | |
| Накопичені дисконтовані грошові потоки | | -11 442 | -8 493 | -5 775 | -3 270 | -1 145 | 808 | 2 603 | 4 253 | 5 771 | 7 167 | 8 450 | 9 631 | 10 718 | 11 717 | 12 637 | 13 483 | 14 262 | 14 979 | 15 639 | 16 247 | 21 108 | |
| NPV | | 21 108 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| IRR | | 17,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дисконтований період окупності | | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дисконтовані ГП до приватного інвестора | | -11 442 | 2 949 | 2 718 | 2 506 | 2 125 | 1 953 | 1 795 | 1 650 | 1 518 | 1 396 | 1 284 | 1 181 | 1 086 | 1 000 | 920 | 846 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Накопичені дисконтовані грошові потоки | | -11 442 | -8 493 | -5 775 | -3 270 | -1 145 | 808 | 2 603 | 4 253 | 5 771 | 7 167 | 8 450 | 9 631 | 10 718 | 11 717 | 12 637 | 13 483 | 13 483 | 13 483 | 13 483 | 13 483 | 13 483 | |
| NPV | | 13 483 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| IRR | | 16,1% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дисконтований період окупності | | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дисконтовані ГП до місцевого бюджету | | 363 | 347 | 331 | 317 | 159 | 152 | 146 | 140 | 134 | 129 | 123 | 118 | 113 | 109 | 104 | 100 | 779 | 717 | 660 | 608 | 4862 | |
| Накопичені дисконтовані грошові потоки | | 363 | 709 | 1 041 | 1 357 | 1 516 | 1 668 | 1 814 | 1 954 | 2 088 | 2 217 | 2 341 | 2 459 | 2 572 | 2 681 | 2 785 | 2 885 | 3 664 | 4 380 | 5 040 | 5 648 | 10 509 | |
| PV | | 10 509 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |