



ФОНД СПОРТА

**Резюме**  
**региональной программы**  
**социального партнерства**

Омск 2014 г.

**Миссия:** объединение усилий органов государственной власти, местного самоуправления, некоммерческих и коммерческих структур по реализации социально-значимых проектов в области культуры и спорта на основе частно -государственного партнерства на базе федерального и регионального имущественного комплекса (земельные участки и объекты недвижимости) с привлечение инвестиционных ресурсов частного сектора в тесном партнерстве с некоммерческими структурами.

**Задачи:**

- Разработать региональную программу по развитию социальной сферы региона (культура и спорт) на основе на основе частно -государственного партнерства на базе федерального и регионального имущественного комплекса (земельные участки и объекты недвижимости)
- Провести согласование и презентационные мероприятия программы на федеральном, региональном и муниципальном уровне посредством участия в федеральных и международных экономических форумах в том числе и молодежных;
- Провести комплекс мероприятий с потенциальными инвесторами программы с целью привлечения инвестиционных и кредитных ресурсов для реализации и дальнейшей стабильной работы проекта в тесном партнерстве с органами государственной власти и местного самоуправления посредством создания постоянно действующего органа (комиссии /общественный комитет), а так же на баз данного органа на регулярной основе производить мониторинг и анализ реализации программы и при необходимости осуществлять её коррктировку.
- Разработать медиа программу по освещению реализации проекта в СМИ и интернет.
- Осуществит реализацию пилотного проекта на базе имущественного комплекса на Омского Государственного Аграрного Университета отработав тем самым механизм реализации проекта.

# **ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ПРОГРАММЫ.**

## **Основные правовые направления и модели**

### **Основные положения концессионного соглашения**

По концессионному соглашению одна сторона (концессионер) обязуется за свой счет создать или реконструировать (в нашем случае) определенном этим соглашением недвижимое имущество (далее – объект концессионного соглашения), право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать другой стороне (концеденту), осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения, а концедент обязуется предоставить концессонеру на срок, установленный этим соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности.

Концессионное соглашение является договором, в котором содержатся элементы различных договоров предусмотренных федеральными законами. К отношениям сторон концессионного соглашения применяются в соответствующих частях правила гражданского законодательства о договорах, элементы которых содержатся в концессионном соглашении, если иное не вытекает из настоящего Федерального закона или существа концессионного соглашения.

В целях настоящего Федерального закона к реконструкции объекта концессионного соглашения относятся мероприятия по его переустройству на основе внедрения новых технологий, механизации и автоматизации производства, модернизации и замены морального устаревшего и физически изношенного оборудования новым более производительным оборудованием, изменению технологического или функционального назначения объекта концессионного соглашения или его отдельных частей иные мероприятия по улучшению характеристик и эксплуатационных свойств объекта концессионного соглашения.

Объект концессионного соглашения, подлежащий реконструкции на момент заключения концессионного соглашения должен находиться в собственности концедента и быть свободным прав третьих лиц.

После заключения концессионного соглашения изменение целевого назначения реконструируемого объекта концессионного соглашения не допускаются.

Передача концессионером в залог объекта концессионного соглашения или его отчуждение не допускаются.

Основные этапы реализации концессионного соглашения:

Заключение рамочного соглашения;

Снятие обременения с имущества (режима хозяйственного ведения (заседание Ученого Совета ВУЗа);

Изменение целевого назначения (из библиотеки в спортивно-восстановительный центр);

Проведение концессионного конкурса;

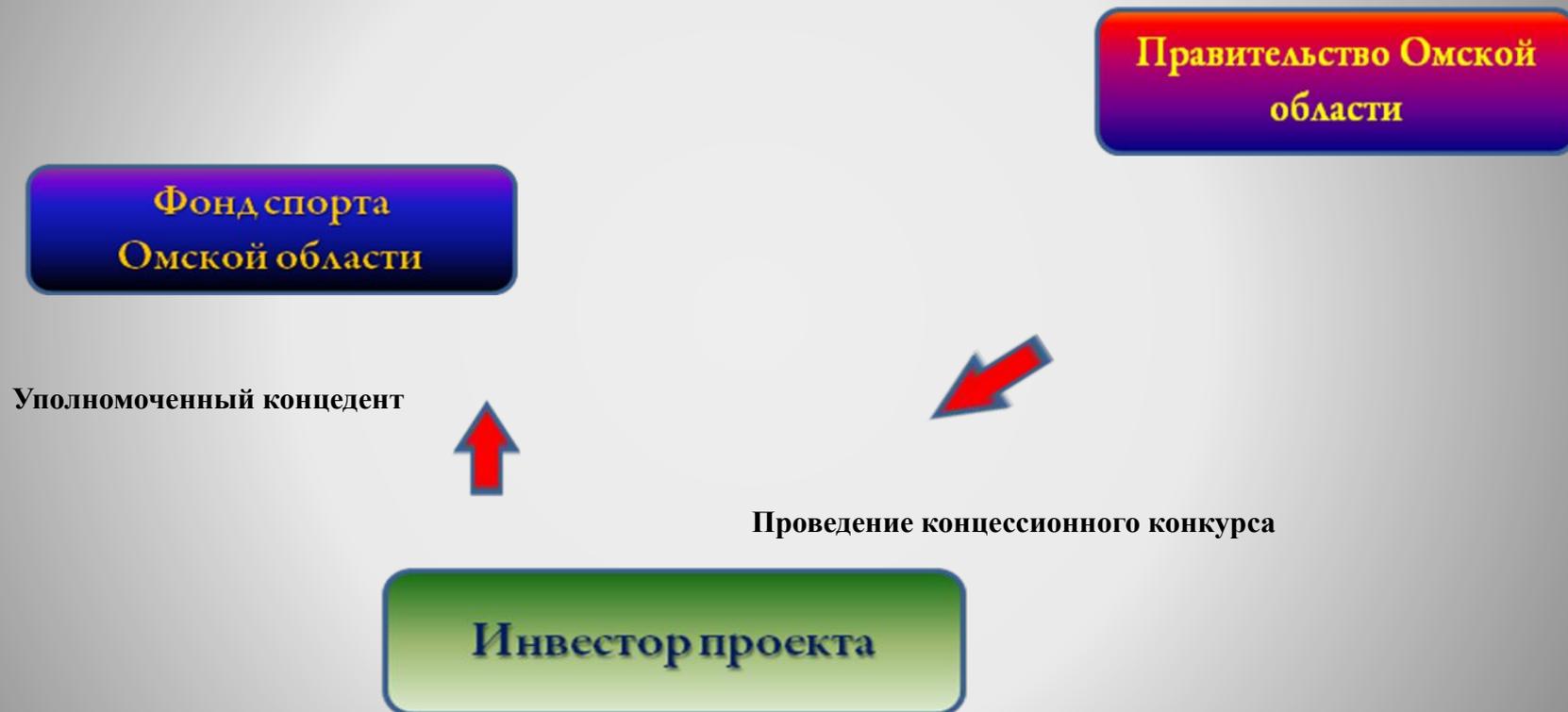
Заключение концессионного соглашения.

# Структура концессии: Федеральная собственность 1 вариант



# Структура концессии:

Собственность Омской области



# Структура концессии: Федеральная собственность II Вариант

Омский Государственный  
Аграрный Университет



Министерство сельского  
хозяйства РФ



Министерство имущества РФ

Снятие обременения путем отказа от хоз. ведения

Проведение концессионного конкурса



Инвестор проекта

## **Преобразования в открытое акционерное общество**

### **Законодательная основа**

В соответствии с Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества от 21.12.2001 года № 178 –ФЗ (далее Закон №178-ФЗ) орган государственной власти субъектов РФ самостоятельно определяют порядок принятия решений об условиях приватизации государственного имущества (п 4 ст. 14 Закона №178-ФЗ)

Приватизация возможна способами, перечисленными в ст. 13 Закона № 178-ФЗ. Исходя из анализа экономического состояния предприятия и оценки перспектив возможности развития этой организации, способом приватизации следует избрать преобразование унитарного предприятия в открытое акционерное общество. Для этого на основе действующего законодательства необходимо принять ряд решений и разработать документы.

В связи с тем, что план программы приватизации государственного имущества Омской области утвержден, внести изменения в этот закон (программу);

Провести оценку имущественного комплекса в соответствии с законодательством об оценочной деятельности;

Разработать проект Устава открытого акционерного общества с учетом ст VII Закона № 178 – ФЗ. Иметь ввиду, что если в ОАО преобразуется унитарное предприятие, то ОАО становится правопреемником этого унитарного предприятия, а так же учесть другие императивные требования ст. 37, 39,40 и 41 Закона № 178 – ФЗ.

Статьей 39 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» предусмотрено, что в случае, если 100 процентов акций ОАО находятся в государственной собственности и не закреплены за унитарными предприятиями и учреждениями, полномочия высшего органа управления (общего собрания акционеров) осуществляются в порядке, установленном органами государственной власти Омской области. Права акционеров так же осуществляются органами власти.

Статьей 47 Федерального закона «Об акционерных обществах» предусмотрено, что в акционерных обществах, все акции которого принадлежат одному акционеру, решения по опросам, относящимся к компетенции общего собрания акционеров, принимаются этим акционером единолично.

Таким образом, до момента продажи хотя бы одной акции зарегистрированного ОАО сторонней организации или лицу, имущество будет находиться под контролем органов государственной власти Омской области. Однако право распоряжаться этими акциями будет у органов управления ОАО.

## Структура акционирования:

Омский Государственный  
Аграрный Университет



Министерство сельского  
хозяйства РФ



Министерство имущества РФ

Снятие обременения путем отказа от хоз. ведения

Согласование с собственником и передача в собственность Омской области

Фонд спорта  
Омской области



передача в управление пакета  
Областного Правительства

Правительство Омской  
области

Продажа акций или выкуп доп эмиссии

Инвестор проекта

ФГУП "Росразмещение"

# Организационно-правовая форма функционирования созданных социальных структур

Федеральное законодательство о физкультуре и спорте содержит нормы, которые объявляют массовый спорт делом государственной важности. Власти могут заниматься развитием массового и профессионального спорта на основе государственной поддержки. Исходя из имеющегося опыта осуществления проектов, связанных с развитием физической культуры и спорта, совершенствования материальной базы спортивно-оздоровительных сооружений, наиболее эффективной правовой формой для этого является некоммерческая организация.

Правовое положение и порядок их деятельности, основы управления некоммерческими организациями и возможные формы их поддержки органами государственной власти и органами местного самоуправления закреплены в ФЗ РФ “ О некоммерческих организациях”. Некоммерческой организацией является организация, не имеющая задачей получения прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяющая поступающую прибыль между участниками. Это положение позволяет организации сосредоточиться на выполнении той общественно-значимой цели, для которой она создана.

Исходя из задач программы подразумевающей реконструкцию и строительство наиболее целесообразным является объединение усилий всех заинтересованных организаций и органов в организационно – правовую форму - Автономную некоммерческую организацию.

Автономной некоммерческой организацией признается некоммерческая организация, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами на основе добровольных имущественных взносов в целях предоставления услуг в области образования, здравоохранения, культуры, науки, права, физической культуры и спорта и иных услуг. Имущество, переданное автономной некоммерческой организации её учредителями, являются собственностью автономной некоммерческой организации. Автономная некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, соответствующую целям, для достижения которых создана указанная организация. Надзор за деятельностью автономной некоммерческой организации осуществляют ее учредители в порядке, предусмотренном ее учредительными документами. Учредители автономной некоммерческой организации могут пользоваться ее услугами только на равных условиях с другими лицами. Главное, что эта организационно – правовая форма позволяет не только на серьезных основаниях, собрать учредителей но и обеспечить “ прозрачность ” деятельности этой структуры через создание Попечительского Совета. Организаторы, решающие общественно - значимые задачи, должны стремиться к наибольшей “ прозрачности ” своей деятельности.

Примером такого подхода может служить созданная Автономная некоммерческая организация “Спортивно-культурный центр олимпийской подготовки “Авангард”.

Новизной является то, что впервые в подобную структуру объединились органы государственного управления в лице Госкомспорта России и Администрации Омской области, муниципальная власть в лице Администрации города Омска, спортивная общественность в лице спортивного клуба “Авангард” и Фонда развития тенниса в России.

Наблюдательный совет “Спортивно-культурного центра олимпийской подготовки “Авангард” возглавляет Губернатор, Председатель правительства Омской области Л.К. Полежаев. Значимость проекта подчеркивает состав Наблюдательного Совета, в который вошли председатель Госкомспорта России В.А. Фетисов; член международного олимпийского комитета Ш.А. Тарпищев, председатель Законодательного Собрания Омской области В.А. Варнавский.

## ПРИМЕР СТРУКТУРЫ УЧРЕДИТЕЛЕЙ:

Передача  
в рамках  
утвержде  
нных  
програм  
м  
земельн  
ых  
участков  
и  
объектов  
недвижи  
мости

Предостав  
ление  
в  
пользова  
ние и  
под  
капиталь  
ное  
строитель  
ство:  
Земельны  
е участки;  
Объекты



# Структура реализации проекта:

Предложение о принятии и реализации программы

Фонд спорта  
Омской области

Губернатор Омской  
области

рассмотреть предложение

разработать и принять программу

Заместитель Губернатора  
Омской области

Провести совещание:

- Министерство имущества;
- Министерство Экономики;
- Министерство Спорта;
- Фонд Спорта.

Федеральные органы  
государственной власти

Обращение о передачи зем. уч. и объектов недвижимости.

Правительство Омской  
области

Принятие программы

Поручения по резервированию и выделению зем. уч. и объектов недвижимости.

Управление программой

Фонд спорта  
Омской области

Работа с инвесторами

Инвестор проекта

# СТРУКТУРА ПРОЕКТА:



# Объекты программы

## Объекты I очереди

*Земельные участки находятся в режиме аренды под строительство или в процессе оформления.*



## Объекты II очереди

*Земельные участки и объекты недвижимости находящиеся на стадии согласования*



## Объекты III очереди

*Земельные участки и объекты недвижимости находящиеся планирования и разработки*



# Объекты I очереди

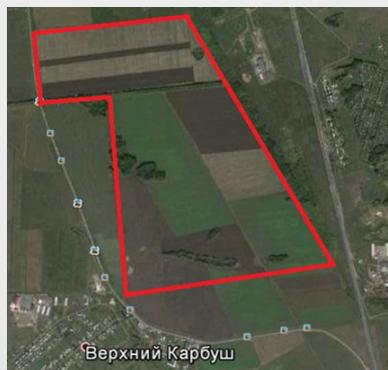
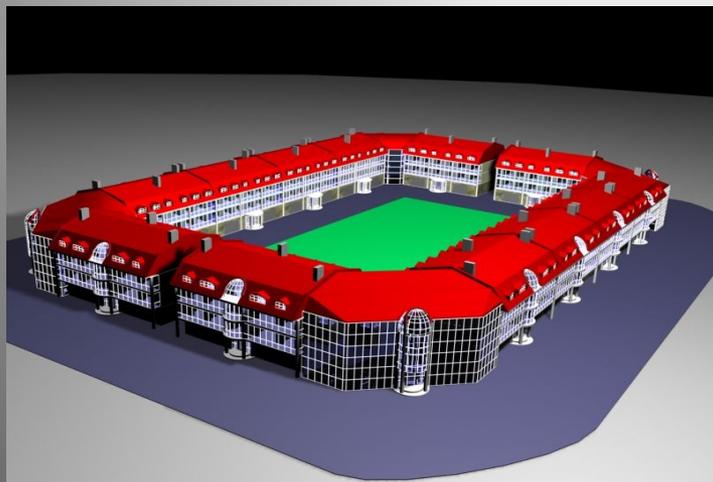
## Омский молодежный малоэтажный жилищный комплекс

*Земельный участок 300 Га находится в завершающей стадии выкупа ООО «Сибирская мука»*

**Юридическая схема:** вхождения инвестора – приобретение земельного участка в собственность

**Проект предварительно согласован:** Администрацией Омского района по вопросу изменения режима землепользования из СХ назначения в земли поселения и разрешения строительства.

**Мин строй РФ и ФА «Росмолодежь»** по вопросу софинансирования коммуникаций и социальных объектов



# Объекты II очереди

## СК «Юность» 3 ГА

*Земельный участок под инвестиционное соглашение*

**Юридическая схема:** заключение инвестиционного соглашения посредством раздела площадей спортивные муниципалитету коммерческие инвестору.

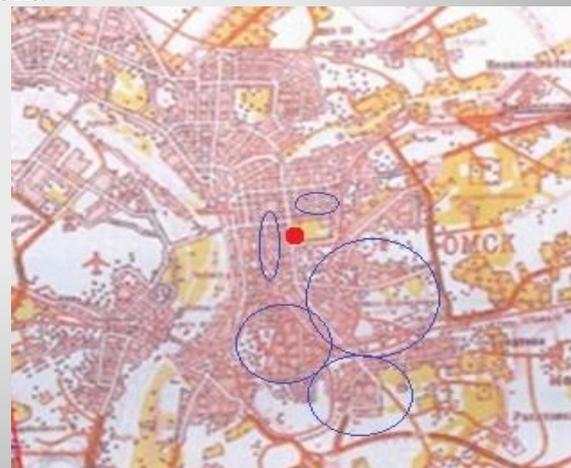
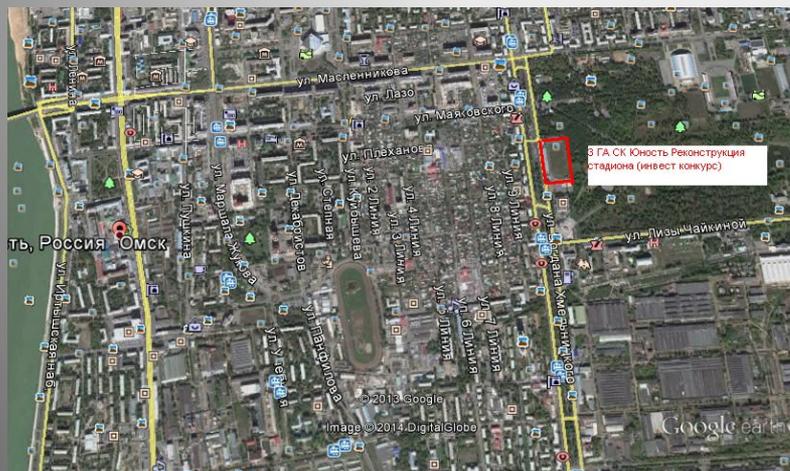
Проект предварительно одобрен Губернатором Омской области Назаровым В.И. и Мэром г. Омска



## Спортивно-торговый и развлекательный комплекс

Структура распределения площадей создание торговой (супермаркет, магазины сетевых структур от 200 м<sup>2</sup>) развлекательной (кинозалы, боулинг, кафе и т.д.) спортивной (ледовая арены, фитнес центр и т.д.) зон.

Данная структура центра имеет высокую рентабельность в сочетании всех зон и как следствие быструю окупаемость проекта. данный объект находится на пересечении центральной магистрали связывающий 3 района г. Омска с 1/3 населения г. Омска



# Объекты II очереди

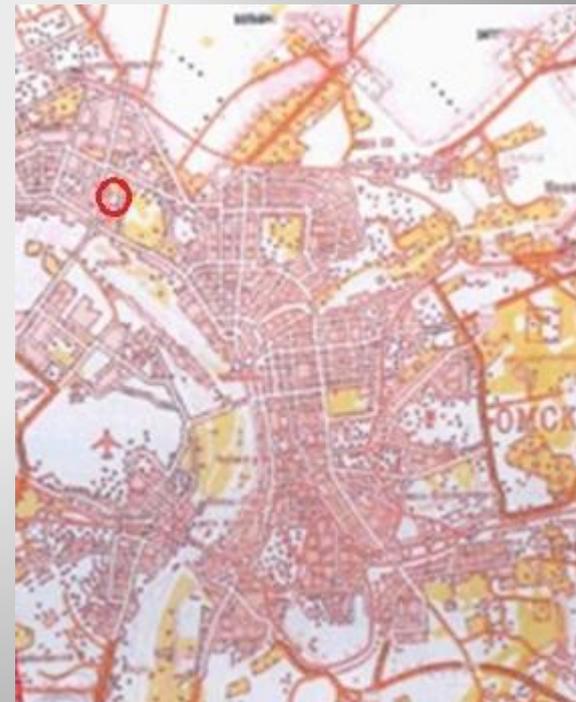
## Градостроительная концепция программы ОмГАУ

*Земельные участки и объекты в рамках концессионных соглашений*



**Цель программы:** создание современного научно-образовательного центра с развитой комплексной инфраструктурой посредством реконструкции действующих капитальных объектов ОмГАУ и плоскостных сооружений и капитального строительства новых объектов на основе привлечения государственных и частных инвестиционных ресурсов

Проект предварительно одобрен Губернатором Омской области Назаровым В.И.



## по следующим модулям:

1. **Спортивно-образовательный комплекс** высшего, специализированного и дополнительного образования для людей с ограниченными физическими возможностями (паралимпийский центр) включающий в свою структуру: *спортивный комплекс; гостинично-жилищный; образовательный; культурный центр.*
2. Спортивно-восстановительный центр (здание старой библиотеки);
3. Научно-производственного комплекса (БОКСЫ);
4. Жилищно-гостиничного комплекса для преподавательского состава, студентов и аспирантов;
5. Объекты коммерческой инфраструктуры для прохождения практики студентами
6. **Создание паркового комплекса с образовательно-экологическим направлением**



# Объекты III очереди

## ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ ЦЕНТР РАЗВИТИЯ ПАРАЛИМПИЙСКИХ ВИДОВ СПОРТА, ОБРАЗОВАНИЯ И КУЛЬТУРЫ ДЛЯ ЛЮДЕЙ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ

Капитальное Строительство и обслуживание современного Паралимпийского Центра и сопутствующей инфраструктуры является затратным и относится к проектам высокой значимости.

С целью снижения нагрузки на региональный бюджет планируется привлечение частных инвестиций в капитальное строительство модулей центра и сопроводительной инфраструктуры



Так же в данной концепции присутствует жилищный комплекс в котором будет выделен специализированный сектор для людей с ограниченными возможностями для их комфортного проживания в шаговой доступности от специализированного центра

# СТРУКТУРА ЦЕНТРА

(центральная часть)

## 1. Гостиничный комплекс

*(не менее 350-400 чел. конференц зал 400ч., административные помещения)*

## 2. 2- спортзала 48x24 с трибунами

*на 200-250ч. (большой теннис, фехтование, волейбол сидя, настольный теннис и т. п.)*

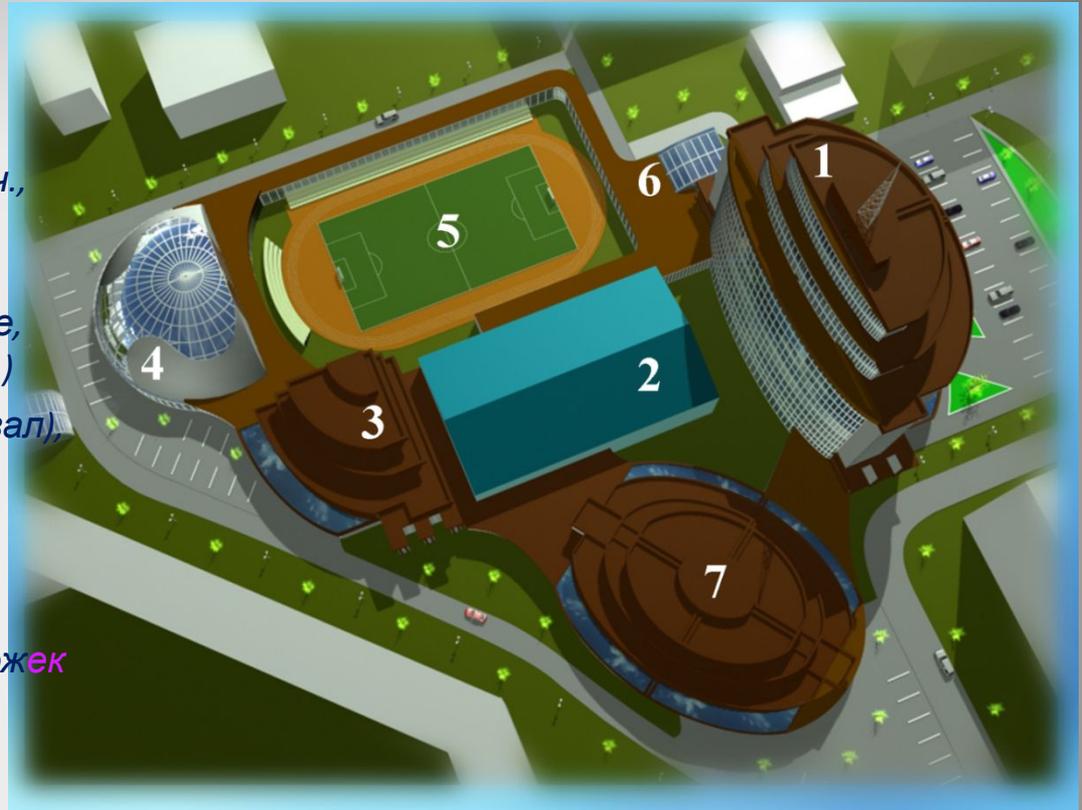
**3. Зал ОФП** (тренажёрный зал- фитнес-зал), зал пауэрлифтинга на 8 помостов.

**4. Бассейн.** с трибуной на 350-400ч.

**5. Игровое поле с травяным газоном,** вокруг Легкоатлетическое ядро на 8 дорожек и секторами для метаний и прыжков. Трибуна на 1000 мест.

**6. Тир стрелковый** – стандартный с трибуной на 100 мест. Здесь же въезд на подземную парковку автотранспорта, на 300-400 автомашин.

**7. - Восстановительно – реабилитационный центр.** (Врачебные кабинеты, физио-грязевое лечение, водно- термальный комплекс.) Вдоль игрового поля и легкоатлетического ядра крытый легкоатлетический манеж с длиной дорожки по кругу 200м с секторами для прыжков и метаний. Трибуной на 500-600 мест. Количество дорожек по кругу 6.



# Организационная схема



# РЕЗЮМЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ КОНЦЕПЦИИ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКИХ ВИДОВ СПОРТА

Строительство и обслуживание современного автодрома и сопутствующей инфраструктуры на данном этапе посткризисного развития является затратным и относится к высоко рискованным инвестициям.

Из изученного опыта осуществления аналогичных проектов возможно предложить схему с диверсифицированной системой распределения рисков, когда затраты на строительство и содержание спортивной инфраструктуры компенсируется за счет коммерческой инфраструктуры, в нашем данном случае можно предложить следующую концепцию – автодрома с развитой коммерческой инфраструктурой включающую торговый логистический центры с развлекательной парковой инфраструктурой.



## **Спортивная инфраструктура состоит из следующих направлений:**

1. Автоспорт (проведение соревнований, гоночных сессий, аренда трассы для тестов, прокат картинного и спортивных болидов)
2. Зимние виды спорта (ралли спринт, прокат снегоходов)
3. Другие виды спорта (тренажерные зал, фитнес, восточные единоборства, теннис, футбол и т.д.)

В ходе планирования и реализации проекта инфраструктура должна соответствовать современным требованиям с целью дальнейшего сдачи данных сооружений объектов сопроводительной инфраструктуры профессиональным спортивным командам под проведение летних и зимних сборов.

## **Коммерческая инфраструктура:**

Коммерческая инфраструктура включающая доходные объекты возможно распределить по следующим модулям:

1. Сопроводительная (кофе, ресторан, гостиница, досуговый комплекс, аквапарк, торговый центр, автосервис и т.д.)
2. Строительство на территории автодрома крупных торговых и логистических центров в собственность инвестора проекта.

## Земельный участок по размещению автодрома

В 2012 году Мэру г. Омска (Шрейдеру В.Ф.) была представлена концепция проекта «Центра технических видов спорта» по поручению мэра Департаменту архитектуры была выделена площадка под данный проект общей площадью от 50 до 300 Га. В октябре 2012 года с новым руководством Департамента спорта г. Омска было получено подтверждение проекта на данной территории.



**После принятия программы на региональном уровне и согласования в федеральных органах власти с включением проектов в федеральные программы этап перевода имущественного комплекса из федеральной в региональную собственность будет проходить более динамично и согласованно с согласованными и утвержденными сроками реализации.**

### **Этап работы с инвесторами и проведение концессионных конкурсов**

После и в процессе перевода имущественного комплекса из федеральной в региональную собственность возможна проведение концессионных конкурсов на основе согласованной программы на основе согласованной и утвержденной программе с целевым назначением объектов предварительно согласованными с потенциальными инвесторами на основании ТЭО проектов.

### **Этап реализация проектов и их контроль**

В рамках программы в роли концедента планируется привлекать структуры из числа некоммерческих организаций имеющих в составе учредителей областные правительственные структуры (например Фонд «Спорта Омской области» учрежденный министерством имущественных отношений и министерством по делам молодежи физической культуры и спорту), что в итоге позволит сочетать общественный и государственный контроль а так же данные структуры получают необходимые финансовые ресурсы для выполнения своих уставных целей не прибегая к бюджетному финансированию.

**В итоге реализации проекта: Омская область получит эффективный механизм привлечения частных инвестиционных и кредитных ресурсов в социальную сферу Омской области, что в итоге позволит реализовывать проекты разных уровней в данной сфере не задействуя бюджетное финансирование.**