

годы на инвестиционном в форуме в Сочи, пока так и остаются нереализованными. В частности, с трудностями столкнулась компания «Бэл девелопмент», дочерняя компания которой «Русская логистика» планировала строить в центре Краснодара многофункциональный комплекс «Континент». Высотный объект коммерческой недвижимости должен был расположиться через дорогу от здания мэрии. В перспективе его планировалось превратить в новый «административный центр города». Соответствующее соглашение девелопер заключил с мэрией Краснодара в 2014 году на форуме в Сочи, однако с началом новой волны экономического кризиса он отсрочил реализацию проекта. А когда снова к нему вернулся спустя три года, мэрия пересмотрела концепцию застройки центра города. В итоге пока «Континент» так и остается на этапе котлована.

Не продвинулся далеко и вызвавший в Краснодаре большой резонанс проект строительства канатного (фуникулерного метро), который мэрия представила на Российском инвестиционном форуме в Сочи в 2018 году. Возникновение такой идеи было обусловлено низкими шансами Краснодара на появление подземного метро, что связано с высоким уровнем грунтовых вод в почве. Изначально стоимость реализации проекта оценили в 11 млрд руб., при этом мэр Евгений Первышов сразу заявил, что бюджетные средства на это выделяться не будут и нужно искать инвестора. Срок окупаемости оценили в четырнадцать лет из расчета стоимости одной поездки 40 руб. Однако за год инвестор не был найден, и идея так и осталась идеей.

Еще один крупный проект, который краснодарская мэрия привозила на форум в Сочи в 2018 году, — строительство медицинского кластера в районе поселка Новознаменский площадью 57 га. Однако срок его реализации в администрации оценивают минимум в шесть лет, и это при условии, что

инвесторы, заинтересованные во вложении средств в медицину в Краснодаре, будут найдены.

РИСКИ СЧЕТ ЛЮБЯТ По мнению аналитика ИК «Фридом Финанс» Анастасии Сосновой, любой инвестиционный проект оценивается по нескольким критериям: сроку окупаемости, чистой приведенной стоимости и внутренней норме доходности. Однако на практике эти показатели не всегда оправданы: например, фактическая стоимость реализации проектов нередко превышает плановую во много раз. «На мой взгляд, при выборе проектов необходимо обращать внимание на такие критерии, как наличие высококвалифицированных специалистов, качество бизнес-плана, так как могут быть обнаружены неучтенные ранее недостатки и риски, а также опыт руководителя проекта, который сможет взять на себя ответственность в случае непредвиденных ситуаций в ходе реализации проекта», — считает Анастасия Соснова.

Реализация проекта, по ее словам, включает в себя следующие стадии: наличие идеи, команды, работающий проект без прибыли и прибыльный проект. «Первая распространенная ошибка — недоработка идеи. Поэтому, прежде чем представить свой проект, необходима качественная разработка, возможно с привлечением других исполнителей и независимых экспертов. Но самая главная ошибка, на мой взгляд, происходит на стадии готовой идеи и собранной команды, когда идея не доведена до рабочего MVP (минимально жизнеспособный продукт)», — рассказала госпожа Соснова.

Директор по корпоративным рейтингам «Эксперт РА» Филипп Мурадян согласен с тем, что в первую очередь успешность проекта зависит от того, кто им управляет. «Эффективные проекты, как правило, реализуются командой, обладающей необходимыми компетенциями и опытом реализа-

ции схожих проектов. Достаточно часто успешности проектов способствует синергия с уже существующим бизнесом инициаторов: благодаря увеличению вертикальной интеграции, расширению продуктовой линейки, внедрению более эффективных коммерческих и технологических связей и так далее», — отметил господин Мурадян. Также, по его словам, критически важны условия финансовых ресурсов: ставки, сроки и валюта. Как правило, на поддержку кредиторов могут рассчитывать лишь проекты с проработанным бизнес-планом, в частности в вопросах ресурсной базы и сбыта. Также в плюс идет наличие результатов независимой экспертизы экономической эффективности проекта. Обычно банки кредитуют лишь инвесторов, которые готовы инвестировать в проект до 30 % его стоимости из собственных средств. Лишь в случае, если проект особенно привлекателен, кредитор может согласиться на меньшую долю инвестированных средств взамен на большую доходность впоследствии. Такие договоренности между инвесторами и банками оформляются в виде опционных соглашений на акции проектной компании или в виде капитализации части процентов.

Также, как считает Филипп Мурадян, важно понимать, что сегодня реализовать проект абсолютно автономно от государственных институтов, как правило, невозможно. В частности, важным фактором успеха является наличие заключения государственной экспертизы по проекту и, разумеется, разрешений на строительство включенных в него объектов. Далее в процесс включаются институты развития, качество работы которых регулируется региональной властью. «Задача этих институтов — оказывать инвестиционным проектам необходимую помощь: финансовую, консультационную, административную. Как правило, руководство проактивных регионов помогает региональному бизнесу

взаимодействовать с институтами развития. Эта помощь может заключаться в активизации решения смежных вопросов: создания необходимой инфраструктуры, помощи в разработке необходимой документации, активизации получения необходимых разрешений и согласований. Такая поддержка существенно сокращает совокупное время на реализацию проекта и, как следствие, повышает вероятность его реализации. Региональные власти могут предоставить инвестиционным проектам некоторые налоговые льготы, например по налогу на имущество, по региональной части налога на прибыль и пр.» — рассказал эксперт. В качестве примера эффективной коммуникации между властью, финансовыми институтами и бизнесом он назвал масштабный проект «Ямал СПГ» НОВАТЭКа и проект локализации сборки легковых автомобилей Mercedes-Benz на территории индустриального парка «Есипово» в Московской области. В обоих случаях, по его мнению, имело место высокое кредитное качество инициаторов проекта и их репутация.

Пример неверного подхода к реализации проекта — насыпной остров «Федерация», который планировалось создать вблизи Сочи. Объем инвестиций мог составить 6,5 млрд руб. «На мой взгляд, изначально не был достаточно просчитан бизнес-план и не хватило опыта для расчетов менее затратного варианта в связи с конструкторскими изменениями, что усугубило развитие проекта в разгар кризиса. На мой взгляд, это главная утрата базы инвестпроектов в области туризма в России», — заявила Анастасия Соснова.

Положение Краснодарского края в части инвестиционного климата, по мнению госпожи Сосновой, значительно лучше, чем у большинства регионов России. Это связано как с построенной к Олимпиаде инфраструктурой, так и с политикой администрации края, которая направляет средства на его развитие.

«С 2016 года в регионе наблюдается профицит бюджета, несмотря на продолжающийся рост социальных расходов. На мой взгляд, интересы местных органов власти направлены на улучшение качества условий проживания в регионе и увеличение численности населения, что должно позитивно сказаться на развитии субъекта», — считает эксперт.

Генеральный директор Корпорации развития Краснодарского края Павел Майоров рассказал, что сейчас основной проблемой в регионе является сложность с подключением к энергосетям, поскольку они не находятся в прямом ведении администрации края или муниципальных образований. «Нередко бывает, что изначально власть озвучивает одни условия подключения, а когда инвестор доходит до непосредственных владельцев сетей, то услуга оказывается значительно дороже. Также часто проблемой является скорость подключения, которую тоже сложно прогнозировать. В итоге затягивание сроков приводит к удорожанию проекта», — сообщил Павел Майоров. Третий фактор — падение курса рубля. Многие проекты запускались до 2014 года, и средства в них были инвестированы в рублях. Затем ослабление национальной валюты привело к резкому удорожанию оборудования и технологий, так как они преимущественно зарубежные. ■

ЛЮБОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ ОЦЕНИВАЕТСЯ ПО НЕСКОЛЬКИМ КРИТЕРИЯМ: СРОКУ ОКУПАЕМОСТИ, ЧИСТОЙ ПРИВЕДЕННОЙ СТОИМОСТИ И ВНУТРЕННЕЙ НОРМЕ ДОХОДНОСТИ. ОДНАКО НА ПРАКТИКЕ ЭТИ ПОКАЗАТЕЛИ НЕ ВСЕГДА ОПРАВДАНЫ: НАПРИМЕР, ФАКТИЧЕСКАЯ СТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ НЕ РЕДКО ПРЕВЫШАЕТ ПЛАНОВУЮ ВО МНОГО РАЗ



ФОТО: АЛЕКСАНДР МИРДОНОВ

НАИБОЛЕЕ АКТИВНО В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ ИНВЕСТИЦИИ ИДУТ В СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО И ПИЩЕВУЮ ПЕРЕРАБОТКУ