

Предложение о частной инициативе ГЧП
«Береке базар»
от ОсОО «Альянс Инвест Групп»



ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Проект предполагает создание современного логистического торгового центра «Береке базар» на базе государственно-частного партнерства. Центр включает:

- торговые павильоны и склады для хранения и распределения товаров;
- инфраструктуру для транспортно-логистических услуг (ангары, СТО, парковки, площадки для погрузки/разгрузки);
- социальную и сервисную инфраструктуру (административное здание, места общественного питания, намазкана, санитарные объекты);
- инженерные коммуникации и объекты обеспечения (сети водоснабжения, энергоснабжения, пожарная безопасность, гидранты, водоём для запаса воды).

Общая площадь комплекса: 14 га.

Полезная площадь: 9,25 га

Вместимость: до 1020 торговых мест и более 500 парковочных мест.

Инвестиции: 1,1 млрд сомов (строительные работы и инфраструктура).

Центр будет располагаться в удобной транспортной доступности и предназначен для:

- оптовой и розничной торговли;
- хранения и перераспределения товаров;
- обеспечения современными логистическими сервисами местных и иностранных поставщиков.

Настоящий документ, подготовленный ОсОО «Альянс Инвест Групп», предназначено для проекта строительства торгового центра «Береке базар» на принципах государственно - частного партнерства (далее – Проект).

Кыргызская Республика (Кыргызстан) – это государство в западной и центральной части горного массива Тянь-Шань, которое относится к странам Центральной Азии (ЦА), включающим Казахстан, Кыргызстан, Таджикистан, Туркмению и Узбекистан. Кыргызская Республика граничит на севере с Казахстаном, на западе - с Узбекистаном, на юго-западе - с Таджикистаном, на юго-востоке и востоке - с Китайской Народной Республикой. Кыргызстан относится к странам Центральной Азии, в которой в качестве подобного интеграционного механизма выступает Центральноазиатское региональное экономическое содружество (ЦАРЭС) определяет приоритеты развития в транспортном секторе, направленные на улучшение физической связанности за счет инвестиций в региональную инфраструктуру в рамках развития различных видов транспорта и обеспечения его необходимой инфраструктурой, в сфере содействия торговле с целью увеличения объема трансграничных и транзитных перевозок путем реализации мероприятий по оптимизации деятельности таможенных служб.

Немаловажным фактором в области торговой политики является проведение исследований и обмен знаниями по реформированию торговой политики и проведение мероприятий по формированию предпосылок для вступления стран - членов ЦАРЭС во Всемирную торговую организацию (ВТО), что расширит транспортные коридоры данных стран, повысит объемы экспортно- и импорто-ориентированных грузопотоков, будет способствовать необходимости внедрения в хозяйственно-управленческую деятельность каждой из стран эффективных таможенно-логистических систем современного уровня. Регион ЦАРЭС соединяет транспортные коридоры таких территорий, как Кавказ, Европа, Российская Федерация, Ближний Восток, Восточная и Южная Азия, к странам ЦАРЭС относятся Афганистан, Азербайджан, КНР, Казахстан, Кыргызстан, Монголия, Пакистан, Таджикистан, Туркменистан, Узбекистан, при этом в качестве прямых аналогов могут быть выбраны страны Центральной Азии, граничащие с Кыргызстаном - КНР, Казахстан, Таджикистан, Туркменистан, Узбекистан.

Структура экономики Кыргызской Республики приведена на рисунке ниже.



Соседняя республика - Республика Узбекистан характеризуется следующими показателями: 11 место в мире по добыче природного газа, 3 место в мире по экспорту и 6 место по производству хлопка, 7 место в мире по запасам урана (4 % мировых запасов урана), по общим запасам золота Узбекистан стоит на 4 месте в мире, а по уровню добычи золота — на 7; важнейшей сельскохозяйственной продукцией является хлопок, фрукты, овощи и зерно (пшеница, рис и кукуруза). Доказанные запасы нефти в Узбекистане составляют 81 млн. тонн. Переработка нефтяного сырья ведется на трех крупных НПЗ суммарной мощностью по первичной переработке 11,2 млн. т в год. Среди рассмотренных стран ЦА странами-аналогами для обзора соответствующей политики/законодательства для логистических комплексов могут выступить Таджикистан и Узбекистан, а также Казахстан, однако не по всей совокупности показателей (таблица далее).

Таблица. Страны-аналоги Республике Кыргызстан по показателям объема и структуры экономики, нефтегазовой промышленности.

Наименование страны	Объем ВВП	Структура экономики	Развитие нефтегазовой промышленности
Казахстан	не соответствует	частично соответствует	соответствует
Таджикистан	соответствует	соответствует	соответствует
Туркмения	не соответствует	не соответствует	не соответствует
Узбекистан	частично соответствует	соответствует	соответствует

Актуальная ситуация: логистика и региональная экономика Кыргызстана

Позиции Кыргызстана в мировом рейтинге логистики

- Согласно рейтингу Всемирного банка по Индексу эффективности логистики за 2024 год, Кыргызстан занимает 128-е место среди 139 стран с баллом 2,3
- В предыдущие годы наблюдаются падения в ранжировании, что указывает на сохранение проблем в логистике и таможенном администрировании
- В новостных публикациях отмечают, что Кыргызстан находится «между Буркина-Фасо и Мавританией» в этом рейтинге
- Одновременно сообщается, что в сфере таможенного обеспечения и конкурентоспособности показатели особенно низкие.

Вывод: Кыргызстан находится в группе стран с весьма невысокой логистической эффективностью, что серьезно ограничивает транзитный потенциал и конкурентоспособность на внешних (и региональных) рынках.

Вклад регионов Кыргызстана в экономику

- По информации СМИ, в Бишкеке формируется 44,6 % ВВП страны
- Далее значительный вклад идут: Чуйская область (183.4 млрд сомов), Джалал-Абадская (144.6 млрд сомов), Иссык-Кульская (118.8 млрд сомов)
- Самые низкие вклады отмечены в Нарынской (33.4 млрд сомов), Таласской (41.1 млрд) и Баткенской (45.6 млрд сомов) областях
- Также, данные о валовом региональном продукте на душу населения показывают значительные различия между регионами
- В экономическом обзоре Кыргызстана отмечают, что в 2024 году ВВП достиг примерно 1,52 трлн сомов, что примерно на 9 % больше, чем годом ранее.

Таким образом, экономическая нагрузка концентрируется вокруг столицы и нескольких областей, тогда как периферийные районы остаются с низким экономическим развитием.

Почему проект в селе Прогресс (Ошская область) будет эффективен и целесообразен

1. Разнообразие географического охвата

Размещение крупного торгово-логистического центра (ТЛЦ) в селе Прогресс, Узгенского района (Ошская область) позволит перераспределить логистическую нагрузку с центральных узлов (Бишкек, Чуйская область) на юг страны. Это усилит пространственную сбалансированность экономического развития.

2. Улучшение связности южных областей

Ошская область и прилегающие регионы часто испытывают недостаток в современной логистической инфраструктуре. Создание ТЛЦ в Прогрессе повысит доступность рынка, улучшит транспортные коридоры к границам с Узбекистаном и с другими странами региона.

3. Снижение транзитных потерь и серых схем

Проекты с продуманной логистикой, корректным таможенным сопровождением и строгим контролем помогут уменьшить долю недекларированных товаров, связанных с рынком Дордой, о чём ты уже отметил в исходном тексте.

4. Стимулирование регионального развития

Ошская область получит рабочие места, инфраструктурные улучшения, рост сопутствующих услуг (транспорт, хранение, сервисы). Это создаёт мультипликативный эффект экономического роста в регионе.

5. Соответствие стратегии и приоритетам

Правительство Кыргызстана уже заявляет о логистических центрах на севере и юге, а также развитии региональных узлов. Твой проект напрямую попадёт в эту стратегическую линию.

Область / Город	Доля в ВВП / вклад (примерно)
Бишкек	44,6 %
Чуйская область	высокая
Джалал-Абадская область	заметная
Иссык-Кульская область	существенная
Ошская область	средняя
Нарынская область	низкая
Таласская область	низкая
Баткенская область	низкая
и др.	минимальные

Позиции Кыргызстана в логистических рейтингах значительно ухудшились, что указывает на системные пробелы в транспортном и таможенном управлении. Экономическая активность крайне неравномерно распределена: столица и центральные области доминируют, тогда как юг и периферия остаются слаборазвитыми. Проект торгово-логистического комплекса в селе Прогресс (Ошская область) является стратегически оправданным — он мог бы способствовать более справедливому распределению экономической активности, выводу части логистики из «перегруженных» центров и усилению южной логистической базы. При грамотной реализации (с техническим, таможенным, административным надзором) проект способен внести значительный вклад в рост региональной экономики, повысить эффективность товарных потоков и укрепить транзитный потенциал Кыргызстана в Центральной Азии.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ГЧП

Основная цель реализации проекта государственно-частного партнёрства по строительству и эксплуатации современного торгово-логистического центра «Береке базар» заключается в создании эффективной инфраструктурной платформы, способной обеспечить устойчивое развитие региональной экономики, повышение качества логистических и торговых услуг, а также интеграцию Кыргызстана в региональные и международные торговые цепочки. Реализация данного проекта позволит не только ликвидировать существующие инфраструктурные и организационные пробелы в сфере торговли и логистики, но и выступить катализатором социально-экономического развития южных регионов страны.

В рамках поставленной цели проект преследует следующие задачи:

- Формирование современной торгово-логистической инфраструктуры. Строительство многофункционального комплекса, включающего торговые ряды, склады, сервисные и административные зоны, что обеспечит оптимальные условия для оптовой и розничной торговли, хранения и перераспределения товаров.
- Усиление транспортно-логистической связности южных областей Кыргызстана. Создание нового узлового центра в Ошской области позволит перераспределить торговые потоки с перегруженных рынков и столичных узлов, а также повысить доступность современных логистических сервисов для предпринимателей региона.
- Снижение транзакционных и логистических издержек. За счёт внедрения современных систем складского и таможенного администрирования, цифровизации процессов и обеспечения прозрачности товарооборота проект будет способствовать уменьшению доли «серого» импорта, росту официального товарооборота и поступлений в бюджет.
- Создание новых рабочих мест и развитие сопутствующих отраслей. Функционирование центра приведёт к формированию более 250 прямых и более 1000 косвенных рабочих мест, а также стимулирует развитие малого и среднего бизнеса в смежных сферах (транспорт, сервис, услуги общественного питания, ремонтно-строительные работы).
- Привлечение частных инвестиций и повышение эффективности использования государственных ресурсов. Благодаря механизму ГЧП государство получит современную торгово-логистическую инфраструктуру без отвлечения бюджетных средств, при этом сохранив контроль за целевым использованием земли и обеспечив устойчивый поток налоговых и административных поступлений.
- Обеспечение соответствия национальным и международным стандартам. Проект предусматривает внедрение современных требований в области пожарной и санитарной безопасности, экологических норм и стандартов логистики, что повысит доверие со стороны инвесторов, партнёров и международных организаций.

- Развитие региональной экономики и снижение дисбалансов. Размещение объекта в селе Прогресс позволит увеличить экономическую активность в южных областях страны, обеспечить равномерное распределение торговых потоков и способствовать более справедливому экономическому развитию регионов.

ОБОСНОВАНИЕ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ГЧП К ОБЪЕКТУ ГЧП

Рассматриваемый Проект планируется к реализации на основе механизма государственно-частного партнерства (далее – «ГЧП»), при этом создание и развитие торгово-логистических центров в Кыргызской Республике также возможно на основе механизма ГЧП, который является новым подходом в государственном управлении, позволяющим расширить возможности участия частного сектора и бизнес-структур в реализации задач государственной важности.

Выгоды и преимущества государственно-частного партнерства состоят в следующем:

- привлечение средств частного капитала;
- долгосрочные инвестиции;
- новые объекты - новые качественные услуги;
- передовой опыт и инициатива частного сектора;
- противодействие неэффективному распределению бюджетных средств.

РАЗМЕР ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ ИНВЕСТИЦИЙ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ГЧП

Проект предусматривает строительство современного торгово-логистического центра (рынка/базара) с общей площадью более 9,5 га и количеством торговых мест свыше 5700 единиц.

Главная концепция – создание многофункциональной торговой площадки, включающей:

- секции для розничной и оптовой торговли (одежда, хозтовары, строительные и сельхозматериалы);
- специализированные блоки (СТО, склады, аптека, бренд-магазины);
- общественные зоны (питание, молельная, административные помещения);
- развитую инженерную инфраструктуру (автомобильные дороги, стоянки, пожарная безопасность, электроснабжение).

На визуализации видно зонирование:

- центральная часть – торговые ряды с навесами;
- по периметру – склады, ангары и административные блоки;
- въездная часть – парковка и сервисные объекты;
- зелёные зоны и ограждения обеспечивают комфорт и безопасность.

Таким образом, проект торгово-логистического центра станет не только местом розничной и оптовой торговли, но и современным общественным пространством с удобствами для предпринимателей и посетителей.

Структура капитальных затрат:

Строительно-монтажные работы	Инженерные системы	Материалы и оборудование
подготовка площадки, выравнивание, дренаж. бетон, арматура, гидроизоляция. металл, сварка, монтаж. профнастил, утеплитель, гидроизоляция. кирпич, блоки, панели, утеплитель.	ЛЭП 10 кВ, трансформаторная подстанция, разводка кабеля. скважина, трубы, насосы, резервуар (50 м ³). котельная/центральные системы, вентиляционные шахты. гидранты (9 шт.), пожарные сигнализации, датчики.	Металлоконструкции. Строительные материалы (цемент, песок, щебень, кирпич, арматура). Отделочные материалы (краска, плитка, стекло). Технологическое оборудование (лифты/подъёмники, насосы, кондиционеры).

штукатурка, шпаклёвка, покраска, плитка. бетонная стяжка, плитка, наливные покрытия.	интернет, видеонаблюдение, сигнализация.	Оборудование для СТО, склада и общепита.
Рабочая сила Строители (земляные, бетонные, монтажные работы). Специалисты (электрики, сантехники, инженеры по ОВиК). Прораб и технадзор. охрана, подсобные рабочие	Логистика и сопутствующие расходы Доставка стройматериалов. Аренда техники (краны, экскаваторы, грузовики). Топливо. Временные бытовки, склады, охрана стройки.	Проектирование и согласования Архитектурный проект. Рабочая документация. Экспертиза проекта. Разрешения и согласования. Авторский надзор.
Непредвиденные расходы 5–10% от CAPEX. Закладывается на рост цен на материалы, курсовые разницы, непредвиденные задержки.		

	Категория	Сумма, млн. Сом	Доля от CAPEX, %
1	Строительно-монтажные работы	440	40%
2	Инженерные изыскания	220	20%
3	Материалы и оборудования	165	15%
4	Рабочая сила	132	12%
5	Логистика и техника	55	5%
6	Проектирование и согласование	33	3%
7	Непредвиденные расходы	55	5%
	Итого	1 100	

Основные капитальные строения:

- Кийим базар (одежда) – 280 секций, площадь ~0,85 га.
- Метиз жана хоз. товары – 574 секции, площадь ~0,67 га.
- Строительные материалы – 102 секции, площадь ~0,85 га.
- Навес СТО – 35 секций, площадь ~0,50 га.
- Склад – 203 секции, площадь ~0,44 га.
- Сельхоз товары – 20 секций, площадь ~0,50 га.
- Бренд магазиндер – 33 секции, площадь ~0,48 га.
- Общественное питание (кафе/столовая) – 20 секций, площадь ~0,33 га.
- Молельная (намазкана) – 3 секции, площадь ~0,08 га.
- Администрация – 10 секций, площадь ~0,02 га.
- Аптека – 1 секция, площадь ~0,08 га.
- Ангар – 5 секций, площадь ~0,47 га.
- Прочие (дараткана, жолдор) – вспомогательная инфраструктура.

Итого капитальные строения: 9,53 га (свыше 1500 торговых точек).

Инфраструктура и инженерные сети:

- Жолдор (дороги, подъезды, стоянки) – 1,6 га.
- Суу топтоочу кеме (резервуар/пожарный запас) – 50 м³.
- Өрт гидранты (пожарные гидранты) – 9 шт.
- Электросети и ЛЭП 10 кВ – подведение внешних сетей.
- Навесы, бытовые помещения, забор/ограждения.

МИНИМАЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТУ ГЧП

Оптимальная производительность торгового центра в отношении качества услуг определяется способностью комплекса обеспечивать бесперебойное и эффективное функционирование всех звеньев логистической и торговой цепи при сохранении высокого уровня обслуживания потребителей. Она выражается в совокупности показателей, характеризующих:

- **пропускную способность** центра (объём обработки грузов и потоков покупателей в единицу времени);
- **скорость и надёжность предоставления услуг** (сроки хранения, обработки, таможенного оформления и доставки товаров);
- **доступность и удобство для пользователей** (наличие развитой инфраструктуры, цифровых сервисов, информационной поддержки);
- **экономическую эффективность** (минимизация издержек при обеспечении требуемого качества);
- **соответствие стандартам и нормативам** (национальным и международным требованиям в сфере логистики, санитарии, экологии и безопасности).

Таким образом, оптимальная производительность торгового центра в отношении качества услуг — это баланс между высокой пропускной способностью, эффективной организацией логистических процессов и предоставлением широкого спектра сервисов, которые удовлетворяют потребности предпринимателей, поставщиков и конечных покупателей на региональном и международном уровнях.

СРОК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ГЧП

В рамках подготовки проекта государственно-частного партнёрства (ГЧП) по строительству и эксплуатации торгового центра предусмотрен срок реализации соглашения 49 лет. Установление данного временного горизонта основывается на нескольких ключевых обстоятельствах экономического, социального и управленческого характера.

Прежде всего, капитальные вложения в проект торгового центра составляют значительный объём (1,1 млрд сом), а срок их возврата, даже при оптимистичных прогнозах, требует не менее 20–30 лет с учётом дисконтирования денежных потоков. При пессимистичных сценариях, связанных с низким спросом на торговые площади и тарифами ниже рыночных (что является условием для обоснования механизма ГЧП), окупаемость проекта смещается на рубеж 30-го года эксплуатации. Следовательно, предоставление партнёру краткосрочного периода (10–20 лет) сделало бы проект финансово нежизнеспособным, так как инвестор не смог бы вернуть вложенный капитал и обеспечить приемлемую доходность. Срок в 49 лет обеспечивает баланс между интересами частного инвестора и государства, позволяя первому вернуть инвестиции и получить устойчивый доход, а второму — гарантировать развитие инфраструктуры, получение налоговых поступлений и административных платежей на протяжении долгого периода.

Вторым аргументом в пользу длительного срока является специфика объекта. Торговый центр — это социально значимый комплекс, который должен функционировать бесперебойно, обеспечивать рабочие места, предоставлять населению товары и услуги первой необходимости и стимулировать предпринимательскую активность. Государственные органы объективно не обладают достаточными ресурсами, компетенциями и гибкостью для эффективного управления крупным торговым объектом. Попытка администрировать рынок в рамках муниципальных структур приведёт к снижению качества обслуживания, росту бюрократии и неэффективному использованию площадей. В то же время профессиональный бизнес обладает опытом, мотивацией и экономическим интересом в обеспечении высокой заполняемости, модернизации торговых рядов, внедрении современных сервисов и управлении издержками. Таким образом, передача объекта в управление частному партнёру на длительный срок является обоснованным решением, обеспечивающим эффективное функционирование центра.

Кроме того, торговый центр как объект ГЧП требует постоянных вложений в содержание, капитальные ремонты и модернизацию. Срок в 49 лет позволяет инвестору планировать эти расходы, формировать амортизационные фонды и обеспечивать обновление инфраструктуры. Если срок концессии был бы существенно короче, у инвестора не было бы мотивации вкладываться в долгосрочную модернизацию, что негативно сказалось бы на качестве предоставляемых услуг. Длительный горизонт сотрудничества создаёт условия для комплексного развития территории и интеграции торгового центра в городскую экономику.

Для государства срок реализации в 49 лет является выгодным по ряду причин. Во-первых, администрация получает гарантированные фиксированные платежи (ежегодно 12 млн сом) и налоговые поступления (НСП 10% от оборота). За весь срок это составляет свыше

1,3 млрд сом прямых доходов в бюджет. Во-вторых, создаются рабочие места: около 250 прямых (администрация объекта, охрана, технический персонал) и более 5 000 косвенных (у арендаторов и смежных структур). В-третьих, государство получает развитую торговую инфраструктуру без отвлечения собственных бюджетных средств, что снижает нагрузку на публичные финансы.

Таким образом, срок в 49 лет обеспечивает:

- финансовую устойчивость проекта (достижение окупаемости и приемлемой доходности для инвестора);
- эффективность управления (частный бизнес лучше справляется с эксплуатацией и развитием торгового центра, чем государственные структуры);
- социально-экономический эффект (рабочие места, доступность товаров, налоговые поступления, развитие территории);
- снижение бюджетной нагрузки (государство не финансирует строительство, но получает прямые доходы и косвенные выгоды).

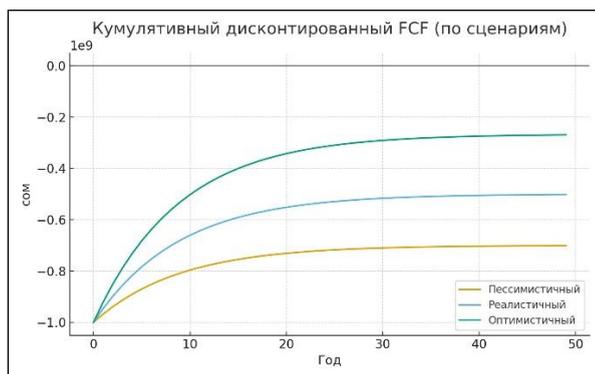
В совокупности эти факторы делают срок реализации проекта в 49 лет не только обоснованным, но и необходимым условием для достижения целей ГЧП. Государство получает стабильные поступления и современную инфраструктуру, бизнес — долгосрочную инвестиционную перспективу, а общество — качественный торгово-логистический центр с доступными тарифами и устойчивыми сервисами.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ И ЮРИДИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ

Финансово-экономический анализ

Год	Выручка	ОРЕХ (50%)	НСП 10%	Адм. платеж	Свободные средства	Кумулятивные свободные средства
0	0	0	0	0	-1 100 000 000	-1 100 000 000
1						
2						
3						
4	120 000 000	60 000 000	12 000 000	12 000 000	36 000 000	-1 064 000 000
5	120 000 000	60 000 000	12 000 000	12 000 000	36 000 000	-1 028 000 000
6	120 000 000	60 000 000	12 000 000	12 000 000	36 000 000	-992 000 000
...	
44	120 000 000	60 000 000	12 000 000	12 000 000	36 000 000	448 000 000
45	120 000 000	60 000 000	12 000 000	12 000 000	36 000 000	484 000 000
46	120 000 000	60 000 000	12 000 000	12 000 000	36 000 000	520 000 000
47	120 000 000	60 000 000	12 000 000	12 000 000	36 000 000	556 000 000
48	120 000 000	60 000 000	12 000 000	12 000 000	36 000 000	592 000 000
49	120 000 000	60 000 000	12 000 000	12 000 000	36 000 000	628 000 000

Сценарий	Выручка (год)	NPV (12%)	IRR	Простая окупаемость (лет)
Пессимистичный	120000000	-701162621	0,03	28
Реалистичный	180000000	-501937701,6	0,06	17
Оптимистичный	250000000	-269508629	0,09	12



Показатель	Значение
Адм. платежи за 49 лет, сом	588 000 000
НСП 10% (реалистичный), сом	882 000 000
Рабочие места (прямые)	250
Рабочие места (косвенные)	Более 1 000

Юридический анализ

Правовое регулирование торгово-логистических центров (ТЛЦ) в Кыргызской Республике на сегодняшний день носит фрагментарный характер.

1. Наличие терминологии, но отсутствие детальной регламентации

В нормативных актах встречается понятие «торгово-логистический центр». Однако отсутствует законодательное определение и закрепление ключевых требований к ТЛЦ – к их строительству, эксплуатации, техническому оснащению и видам предоставляемых услуг. Законодательство лишь относит логистические центры к инфраструктуре автомобильного транспорта.

2. Регулирование через смежные нормы

Основные действующие положения касаются:

- складов временного хранения и таможенных складов (Таможенный кодекс КР, подзаконные акты);
- зон таможенного контроля, где определяются условия обустройства и технические требования.

Эти нормы применимы лишь к отдельным функциям ТЛЦ (таможенная составляющая), но не охватывают логистическую и коммерческую деятельность в комплексе.

3. ГЧП и инвестиционная основа

Кыргызстан имеет базовое законодательство о государственно-частном партнерстве (Закон КР «О ГЧП» от 2021 г. в новой редакции), которое может применяться для реализации логистических комплексов, так как проекты носят капиталоемкий и долгосрочный характер, ориентированный на привлечение частных инвестиций. Однако специальных инструментов именно для развития ТЛЦ через ГЧП пока не создано.

4. Государственная политика и стратегические документы

В стратегических документах (Концепция региональной политики, Программа правительства по развитию сельхозпродукции и др.) предусмотрено создание логистических центров в северных и южных регионах страны, а также развитие региональных ТЛЦ в целях сокращения цепей поставок, оптимизация товарных потоков, интеграция в международные транспортные коридоры путем формирования сети логистических центров, создание условий для экспорта сельхозпродукции, развитие транспортной инфраструктуры.

5. Региональный контекст и международные обязательства

Кыргызстан, как участник ЦАРЕС и член ВТО, ориентирован на гармонизацию законодательства в части торговли и транзита. В рамках ЦАРЕС уже определены приоритеты по развитию инфраструктуры и оптимизации таможенных процедур. Однако в национальном праве пока нет единого правового акта, комплексно регулирующего функционирование ТЛЦ.

Таким образом, действующая правовая база Кыргызстана для торгово-логистических комплексов:

- имеет отдельные нормы (по таможенным складам, зонам контроля, ГЧП),
- не содержит целостного регулирования статуса, функций и стандартов ТЛЦ,
- определяет приоритеты политики через стратегические документы, но не закрепляет их в специализированном законодательстве.

В результате для полноценного развития ТЛЦ в Кыргызстане необходимо:

1. Разработать и принять нормативно-правовой акт о торгово-логистических центрах, где будут определены их статус, функции, требования к строительству и эксплуатации.
2. Создать механизмы поддержки проектов ТЛЦ через инструменты ГЧП и инвестиционные соглашения.
3. Гармонизировать национальное законодательство с региональными инициативами ЦАРЕС и стандартами ВТО.
4. Обеспечить связку между транспортным и таможенным регулированием, чтобы ТЛЦ выполняли функцию региональных узловых центров.

Это позволит Кыргызстану создать правовую основу для развития сети современных ТЛЦ, интегрированных в международные транспортно-логистические коридоры, что будет способствовать росту транзитного потенциала страны и диверсификации экономики.

ВИДЫ И УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ФИНАНСОВОЙ И/ИЛИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОДДЕРЖКИ

В соответствии с законодательством Кыргызской Республики о государственно-частном партнёрстве и смежными нормативными актами, государство вправе оказывать частному партнёру определённые формы поддержки, направленные на снижение инвестиционных и административных барьеров, повышение эффективности проекта и обеспечение его долгосрочной устойчивости. В рамках проекта строительства и эксплуатации торгово-логистического центра предполагается применение следующих мер государственной поддержки.

1. Предоставление земельного участка на льготных условиях.

Земля, предназначенная для размещения торгового центра, является государственной собственностью и передаётся частному партнёру для целей реализации проекта ГЧП. Предоставляется долгосрочная аренда на срок действия соглашения (49 лет) без взимания рыночной арендной платы, возможна символическая арендная ставка, закрепляемая в договоре ГЧП.

Земля остаётся в государственной собственности, при этом обеспечивается её эффективное использование, создание современной инфраструктуры и формирование дополнительных налоговых поступлений.

2. Содействие в оформлении документации и разрешений

Реализация инвестиционного проекта требует прохождения большого числа процедур согласования. Государство, в лице местной администрации и уполномоченных органов, может оказать следующую поддержку:

- Ускоренное оформление прав на земельный участок (кадастровые документы, государственный акт, регистрация в уполномоченных органах).
- Содействие в получении архитектурных и изыскательных заключений, включая согласование градостроительных решений, инженерных сетей и технических условий.
- Содействие при утверждении проектно-сметной документации (ПСД) в уполномоченных органах.
- Поддержка в получении дополнительных разрешительных документов (санитарно-эпидемиологические заключения, экологические разрешения, заключения пожарного надзора и т.д.).
- Такое сопровождение снижает временные издержки частного партнёра, сокращает сроки начала строительных работ и минимизирует административные барьеры.

3. Налоговые льготы и послабления

В соответствии с действующим законодательством в сфере ГЧП и налогового права, государство может предоставить частному партнёру определённые налоговые стимулы:

- Льготы по налогу на имущество, используемое в рамках ГЧП-проекта.
- Освобождение от таможенных пошлин и НДС при ввозе технологического оборудования и стройматериалов, необходимых для реализации проекта.
- Налоговые каникулы или сниженные ставки налога на прибыль в первые годы эксплуатации объекта, что позволяет ускорить процесс выхода проекта на безубыточность.
- Льготы по налогу на землю, если земля предоставлена в аренду на платной основе.

4. Иные формы поддержки

- Гарантия стабильности законодательства – закрепление в соглашении о ГЧП условий неизменности ключевых налоговых и административных правил в течение всего срока проекта.
- Административная поддержка – содействие в подключении к инженерным сетям (электричество, вода, канализация), предоставление упрощённого доступа к инфраструктуре.

Государственная поддержка проекта торгового центра в рамках ГЧП не предполагает прямых бюджетных расходов на строительство, но обеспечивает партнёру льготный доступ к земельному участку, административное сопровождение и налоговые стимулы, что существенно снижает риски и повышает инвестиционную привлекательность. Для государства эти меры оправданы, поскольку сохраняется контроль над земельным участком, обеспечивается устойчивый поток налоговых поступлений и административных платежей, создаются рабочие места и социальная инфраструктура, формируется современный торговый объект, управление которым ведётся бизнесом, а не государственными органами.

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ СОГЛАШЕНИЯ О ГЧП

Основные условия соглашения о государственно-частном партнёрстве (ГЧП)

1. Предмет соглашения

Стороны соглашаются о сотрудничестве в целях реализации проекта по строительству, эксплуатации и управлению торговым центром на территории, предоставленной государством. Частный партнёр принимает на себя обязательства по финансированию, проектированию, строительству и эксплуатации объекта, а государственный партнёр обеспечивает предоставление земельного участка и поддержку в рамках установленных законом мер.

2. Срок соглашения

Срок реализации проекта составляет 49 лет, начиная с даты подписания соглашения. Срок включает этапы проектирования, строительства и эксплуатации.

3. Обязанности частного партнёра

- Финансирование проекта за счёт собственных и/или привлечённых средств.
- Разработка проектно-сметной документации и её согласование в уполномоченных органах.
- Строительство торгового центра и сопутствующей инфраструктуры в соответствии с утверждённым проектом.
- Эксплуатация и содержание объекта в надлежащем состоянии, проведение текущих и капитальных ремонтов.
- Обеспечение пожарной, санитарной и технической безопасности.
- Своевременное внесение административных платежей и налогов.

4. Обязанности государственного партнёра

- Предоставление земельного участка для размещения объекта на льготных условиях (в долгосрочную аренду или безвозмездное пользование на срок действия соглашения).
- Содействие в оформлении необходимых документов (архитектурных и изыскательных заключений, утверждении ПСД, разрешительных документов).
- Обеспечение доступа к инженерной инфраструктуре (электроэнергия, водоснабжение, канализация) в пределах технической возможности.
- Предоставление налоговых льгот и преференций, предусмотренных законодательством.

5. Финансовые условия

- Общий объём капитальных затрат: 1,1 млрд сом.
- Административный платёж частного партнёра в пользу государства: 1 млн сом ежемесячно (12 млн сом в год).
- Налоговые обязательства: уплата всех налогов в соответствии с законодательством.

- Государственная поддержка: льготное предоставление земли, налоговые послабления, содействие в административных процедурах.

6. Распределение рисков

- Инвестиционные риски – несёт частный партнёр.
- Строительные риски (срыв сроков, рост стоимости) – частный партнёр.
- Операционные риски (снижение спроса, износ оборудования) – частный партнёр.
- Правовые и административные риски – распределяются пропорционально: государство обеспечивает поддержку и упрощение процедур, инвестор обязуется соблюдать нормы законодательства.

7. Контроль и мониторинг

Государственный партнёр вправе осуществлять контроль за целевым использованием земельного участка и за качеством эксплуатации объекта. Ежегодная отчётность частного партнёра по финансовым и эксплуатационным показателям предоставляется государственным органам. Механизм урегулирования споров: переговоры, в случае необходимости – обращение в арбитраж.

8. Прекращение соглашения

- Соглашение может быть прекращено:
- по истечении срока действия (49 лет);
- по взаимному соглашению сторон;
- в случае существенного нарушения условий одной из сторон;
- по решению суда или арбитража.