



---

**Примеры использования механизмов  
Государственно-частного партнерства при  
реализации Программы комплексной  
модернизации и развития ж/д вокзалов  
ОАО «РЖД»**



Генеральный директор  
ОАО «РЖД-Развитие вокзалов»  
Грудинин Михаил Юрьевич

19 октября 2010 года г.Санкт-Петербург

## Международный опыт создания ТПУ

ТПУ «точка роста»  
региональной  
экономики

«визитная карточка»  
города

Транспортная  
доступность

Качество  
предоставляемых  
услуг



Место комфортного пребывания  
пассажиров и посетителей

Инновационные технологии



Доступность для инвалидов и  
маломобильных групп



**ДИРЕКЦИЯ Ж/Д ВОКЗАЛОВ  
(филиал ОАО «РЖД»)**

**ДЖВ – это:**  
**340 крупнейших вокзала РФ в городах с населением более 200 тыс. человек;**  
**общая площадь вокзалов – 1,3 млн. кв. метров;**  
**85% всех пассажиров дальнего следования;**  
**более 1.3 млрд. человек перевозится ежегодно.**

**Вокзалы, переданные в состав ДЖВ**



**Создана в апреле 2007 года.**

**Дирекция призвана реализовать Концепцию эффективного использования и развития железнодорожных вокзалов до 2015 г.**

**Профильная специализация - оказание услуг пассажирам и продажа услуг вокзальной инфраструктуры перевозчикам пассажиров.**

**В составе Дирекции - 15 региональных Дирекций железнодорожных вокзалов. Персонал – 12,7 тыс. человек.**

**В Дирекцию переданы 340 вокзала внеклассных, 1, 2, 3 классов, а также пассажирские здания на отдельных станциях, ориентированные преимущественно на обслуживание пассажиров в дальнем следовании.**

**Начальник ДЖВ – Абрамов С.Б.**

# Концепции эффективного использования и развития ж/д вокзалов до 2015

Утверждена президентом ОАО «РЖД» Якуниным В.И в сентябре 2008 г.

## Основные задачи:

- Обеспечить комплексную безопасность пассажиров, посетителей и служащих железнодорожных вокзалов и снизить террористические риски;
- Повысить техническую и технологическую надежность зданий, сооружений и инженерных систем железнодорожных вокзалов;
- Обеспечить «безбарьерный» доступ для маломобильных групп;
- Обеспечить высокое качество обслуживания пассажиров и посетителей вокзалов с учетом требований отраслевых стандартов и лучшего мирового опыта;
- Повысить эффективность использования имущества вокзальных комплексов и прилегающих территорий.

## Размер инвестиций:

- оценочно 30 млрд.рублей без НДС - первый этап;
- доля привлекаемого внешнего финансирования – около 70%.



Целевая модель железнодорожного вокзала

Многофункциональный пассажирский транспортно-пересадочный узел, насыщенный разнообразными объектами обслуживания и выполняющий общественно-деловые функции



ЭТАПЫ  
ЭВОЛЮЦИИ ВОКЗАЛЬНЫХ  
КОМПЛЕКСОВ

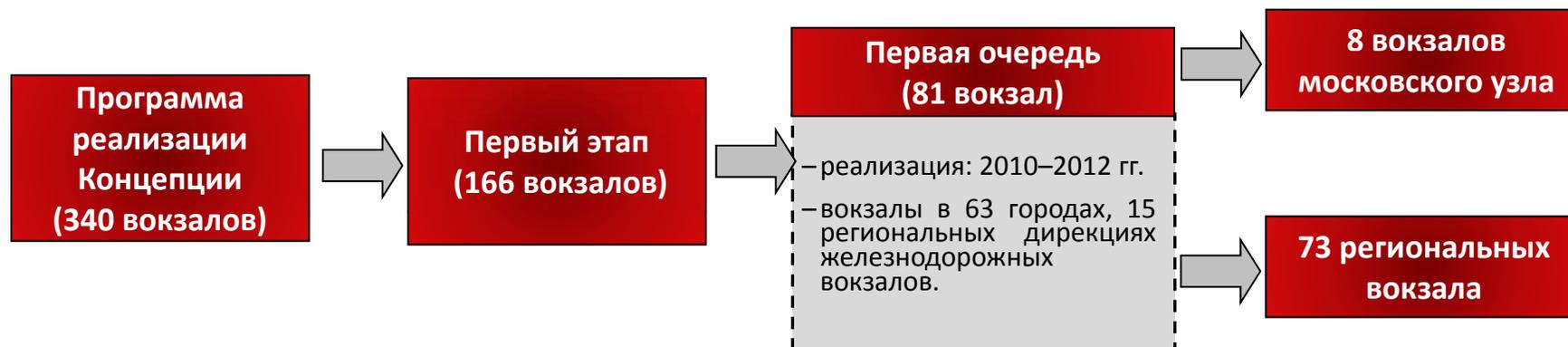
Трансформация ж/д вокзалов в современные интермодальные ТПУ

Создание на базе ж/д вокзалов общественно-деловых центров

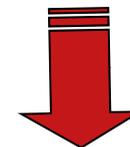
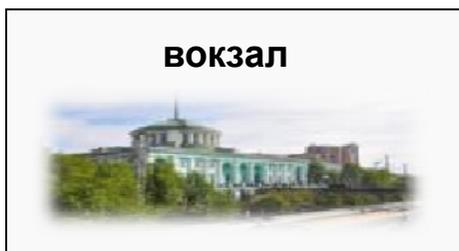
Развитие территории в зоне влияния ж/д вокзала (ЗОР - зона опережающего развития)

# Программа комплексной модернизации и развития железнодорожных вокзалов до 2015 г.

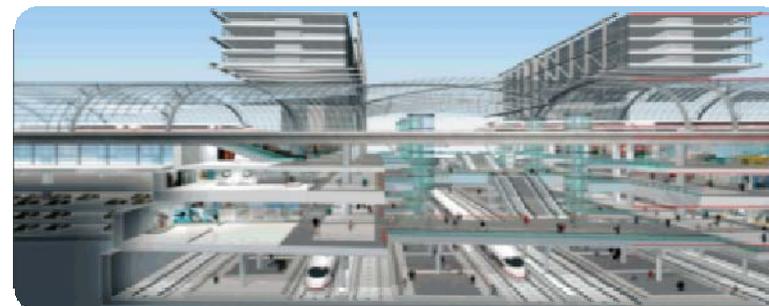
Утверждена ОАО «РЖД» в апреле 2009 г.



## Транспортно-пересадочный узел (ТПУ)

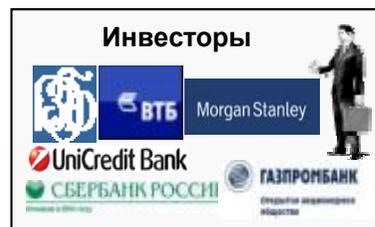


ТПУ-место концентрации или пересечения двух и более видов транспорта, представляющий собой комплексный объект недвижимого имущества, состоящий из отдельно стоящих зданий, сооружений транспортной и социальной инфраструктуры или многоуровневого пассажирского транспортного терминала, объединяющего станции международного, междугородного, городского пассажирского транспорта и выполняющий, помимо основной, общественно-деловые функции

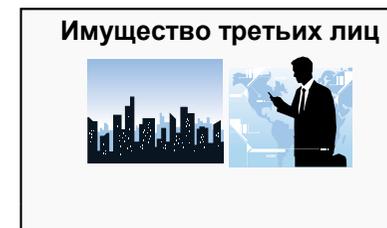
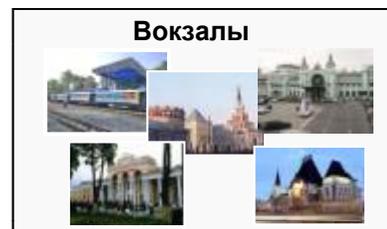


# Субъекты и объекты реализации проектов модернизации вокзалов

## Субъекты



## Объекты



## Ключевая составляющая успешной реализации проектов



ТПУ - узловой элемент  
планировочной структуры  
города транспортно-общественного  
назначения

Участие региона (области, края, республики)  
в совместной  
реализации проекта



Разработка проекта планировки  
территории  
– одного из базовых  
документов проекта ТПУ

ОАО «РЖД» подписаны Соглашения  
с 16 субъектами федерации,  
в стадии согласования еще 11

**О порядке привлечения третьих лиц для проведения капитального ремонта, реконструкции и строительства вокзальных комплексов  
( приказ ОАО «РЖД» от 8.12.2008 № 169)**



**Виды сделок**

Различные виды инвестиционных договоров, в том числе с предоставлением инвестору право собственности на часть коммерческих вокзальных площадей

Передача инвестору в доверительное управление вокзальных площадей с обязательством вложения инвестиций в реконструкцию и модернизацию и последующим вознаграждением за счет доходов от ДУ

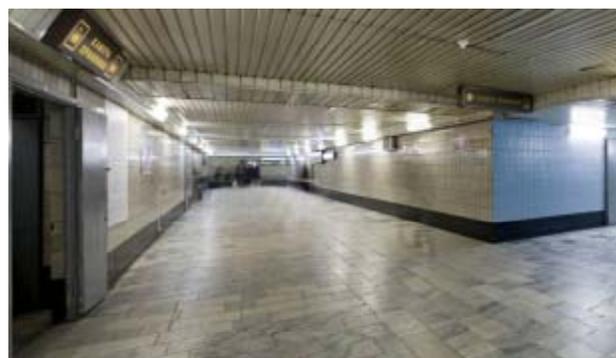
Заключение договора аренды (на 49 лет) после завершения реконструкции (строительства, капитального ремонта) с зачетом в счет арендной платы денежных средств и иного имущества вложенных инвестором, с правом сдачи арендуемых помещений в субаренду

Договора заключаются без конкурсных процедур, если контрагентом по договорам является публично-правовое образование

# Пример модернизации (Мосузел)

Текущее состояние

После реконструкции



# Использование форм и методов ГЧП при реализации инвестиционных проектов – главное условие достижения цели создания ТПУ



**Приглашаем заинтересованные стороны к участию в реализации проекта: Администрации, инвестиционные, проектные и строительные компании!**



# **Региональные проекты модернизации ж/д вокзалов РЖД**

# Проект: модернизация вокзала в г. Орел и создание ТПУ

Правительство Орловской области



**Соглашение о совместной реализации проекта модернизации вокзала и создании ТПУ с обустройством прилегающей территории на паритетных началах**

**Внесение гос.имущества (средств) в уставный капитал созданного ОАО  
Передача ОАО «РЖД» в аренду прилегающих земельных участков  
Привлечение инвесторов**



**Финансирование проекта за счет собственных и привлеченных средств**

**Разработка градостроительной документации, включая проект планировки, предпроект, ПСД, СМР и ввод**

## Вокзал г. Орел



Площадь здания вокзала– 5899м.кв.

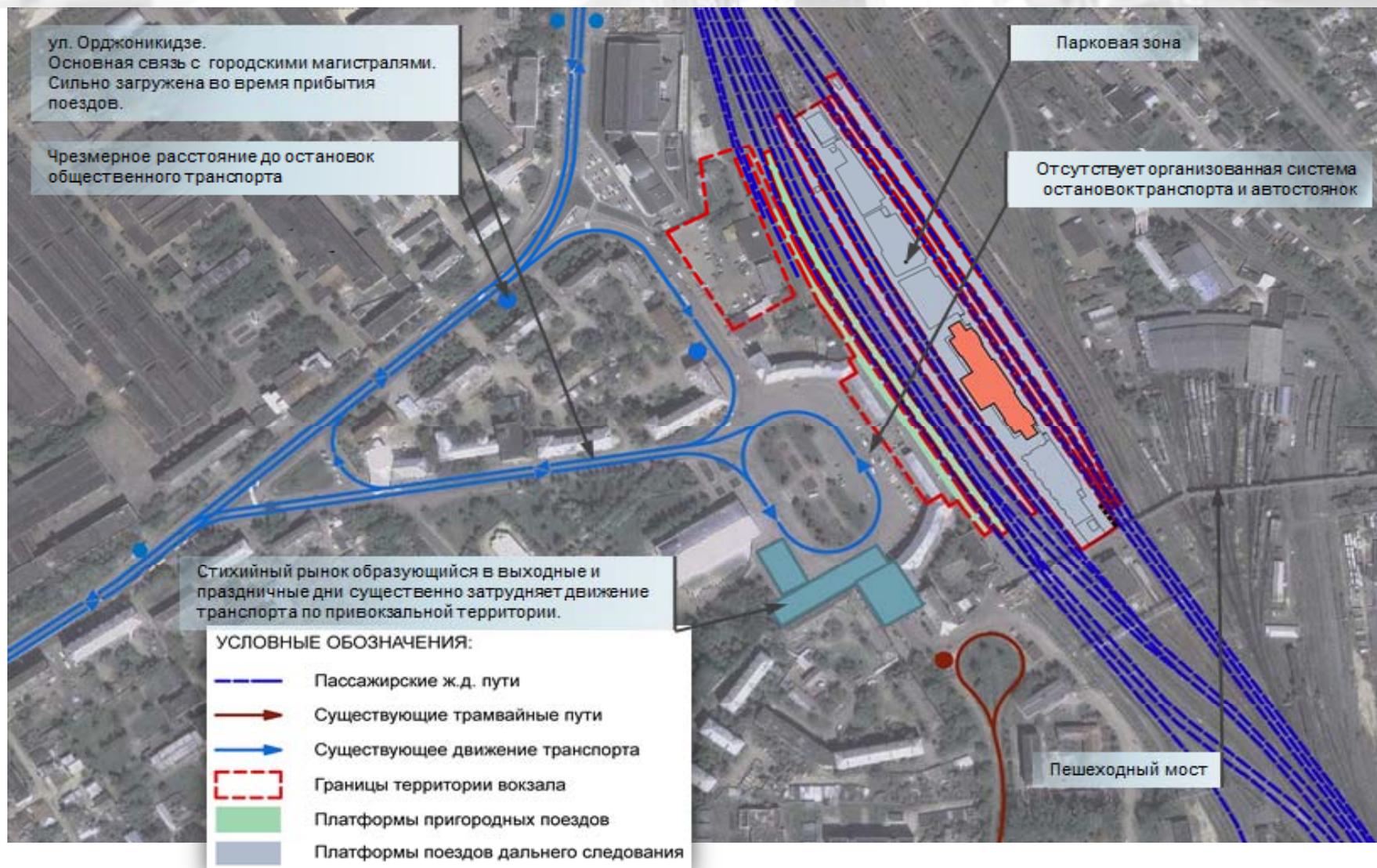
Площадь нового строительства – 35000м.кв.

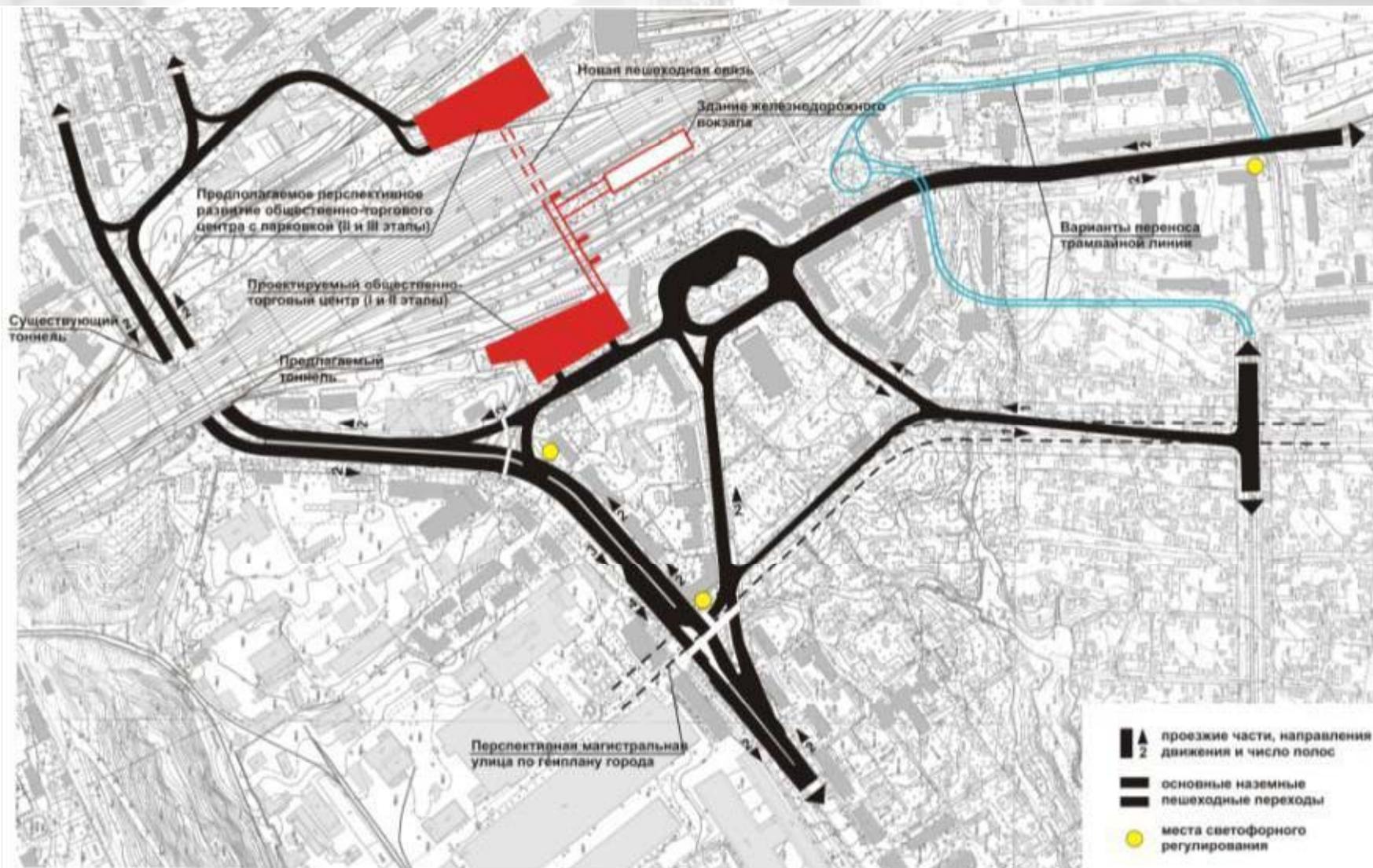
Площадь вокзального комплекса после реконструкции (с учетом платформ) – 58717м.кв.

В результате оптимизации использования помещений здания вокзала предусмотрено увеличение коммерческих площадей на 1 133,8 м<sup>2</sup> .

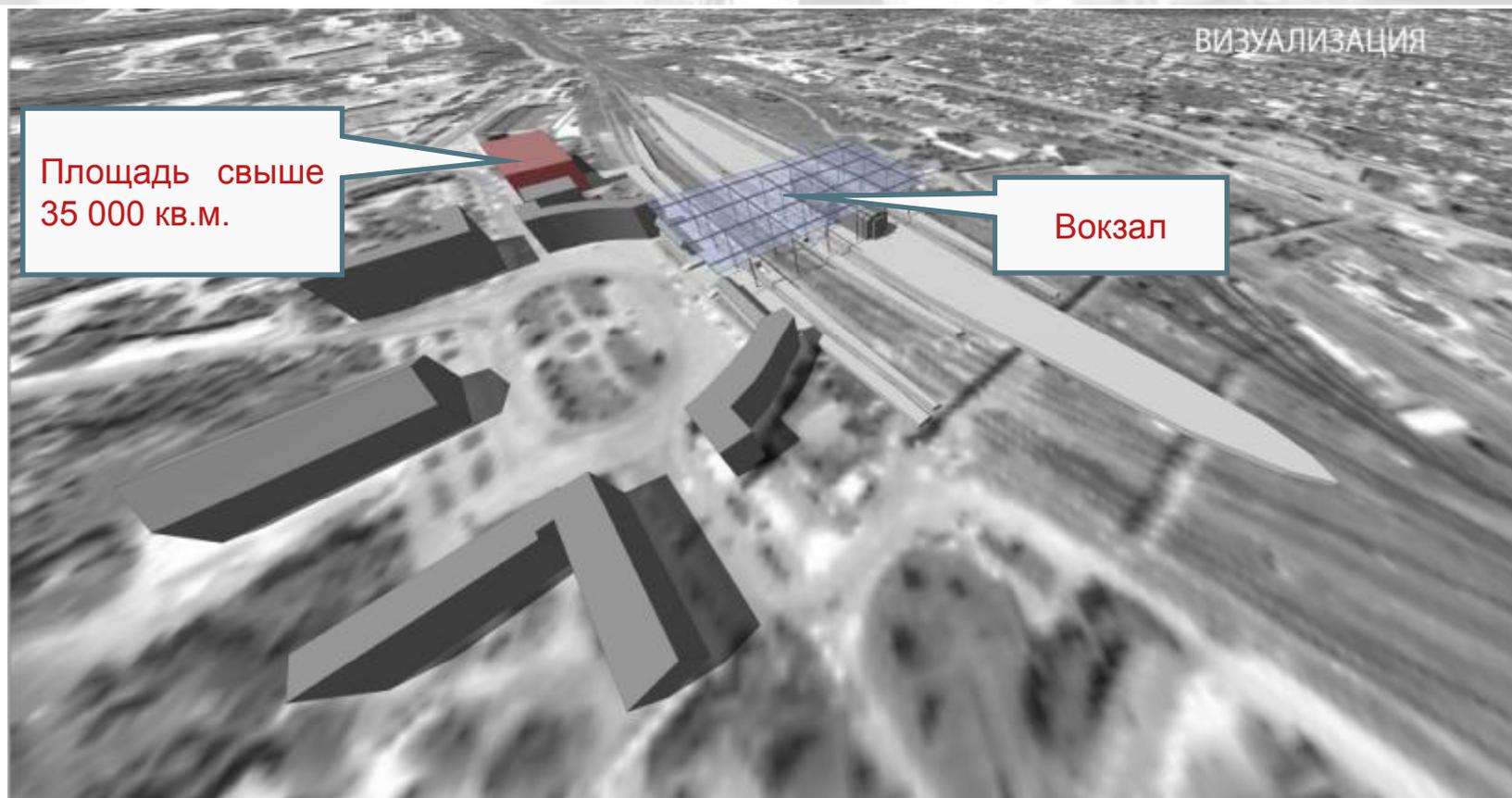


# Существующее положение УДС

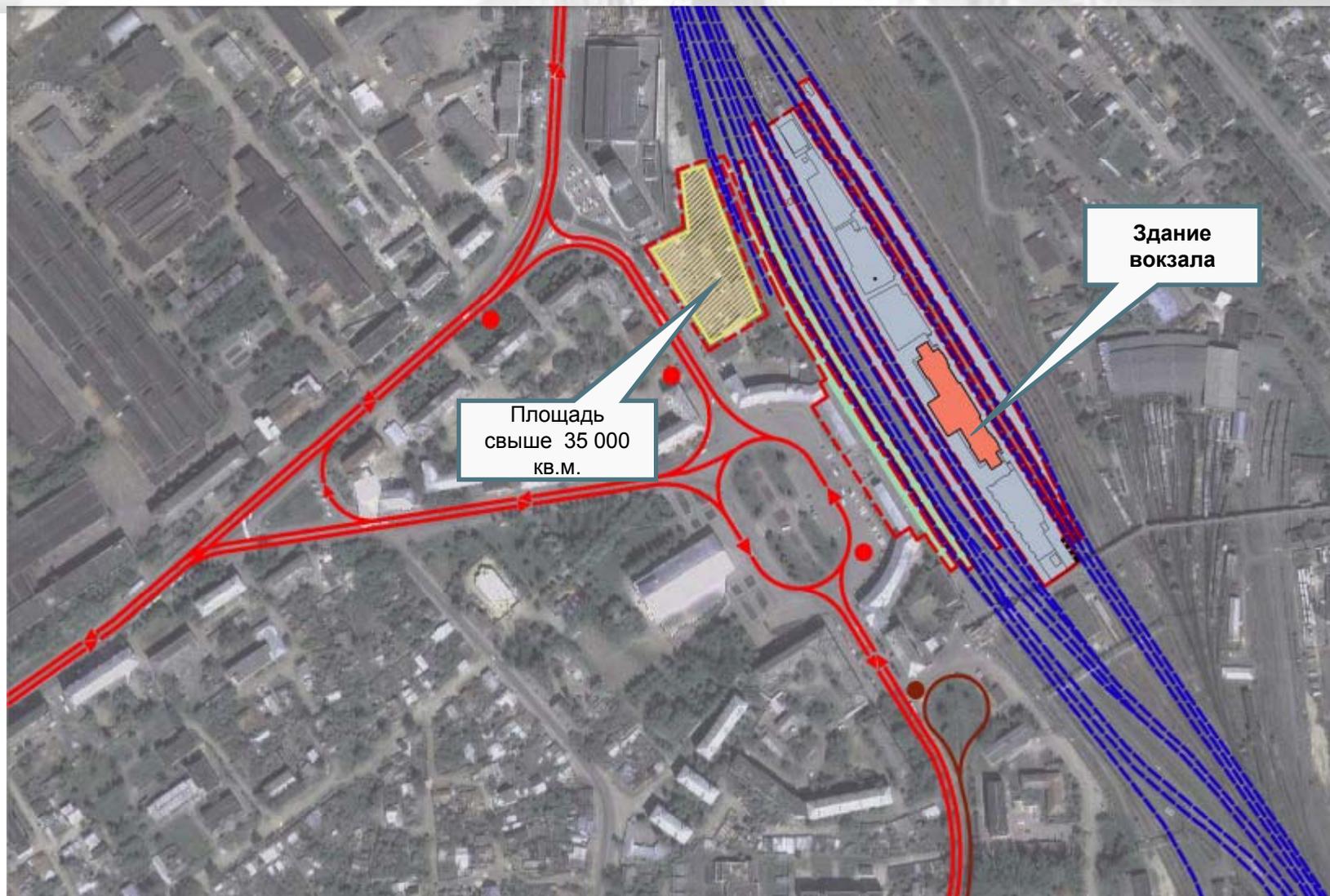




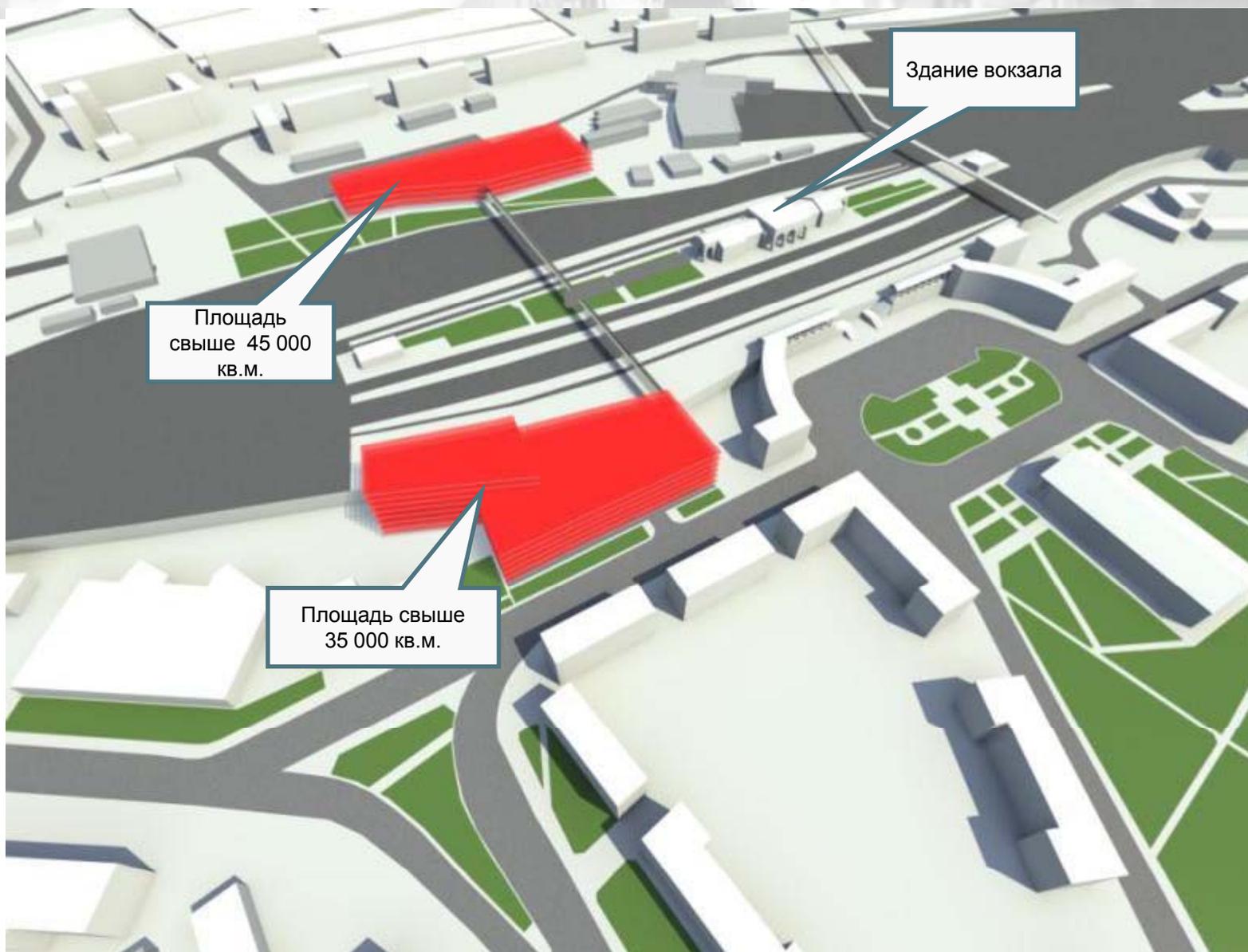
Проектное предложение ДВ прилегающая территория и вокзал



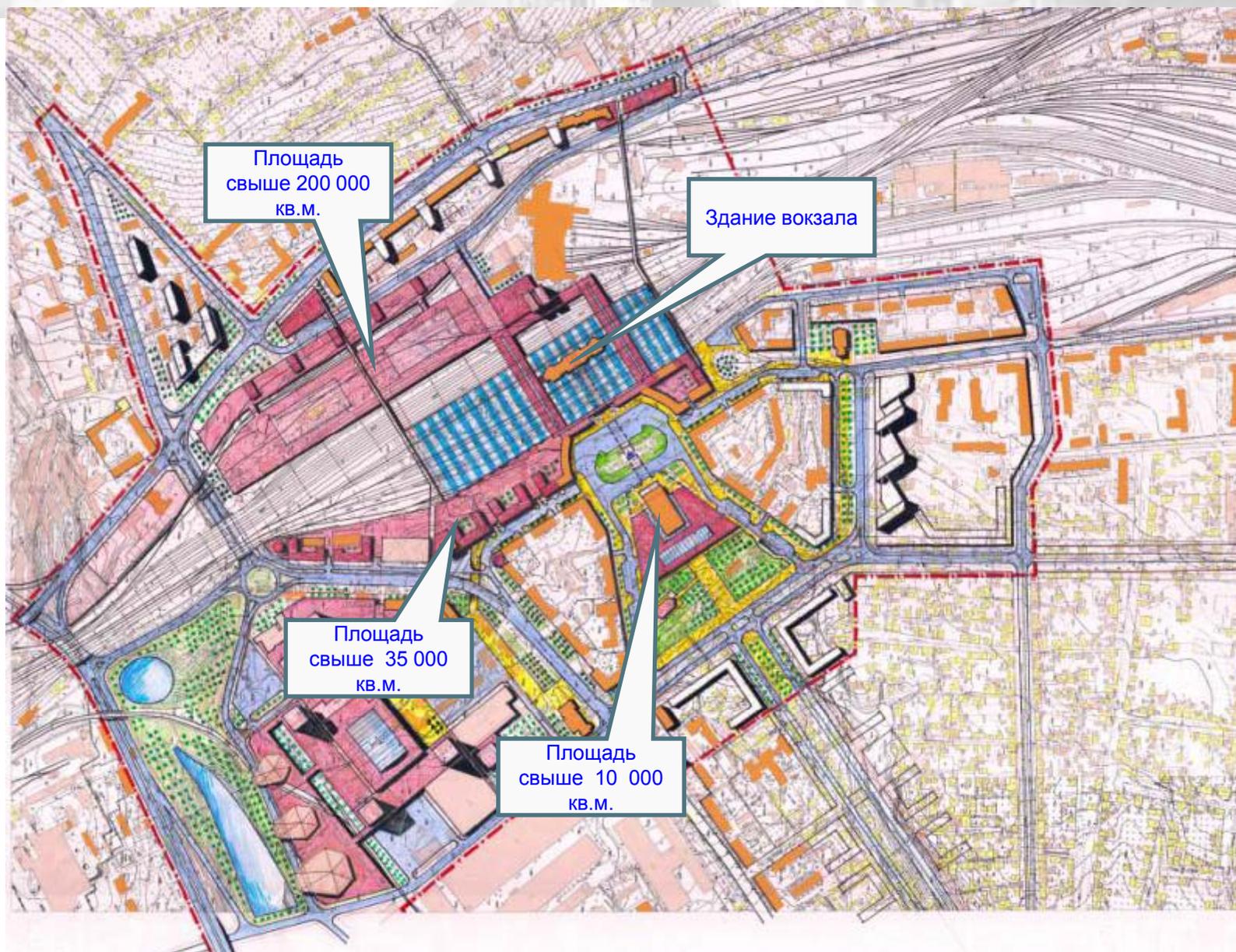
## Проектное предложение. Вариант №1



## Проектное предложение. Вариант №2



## Проектное предложение. Вариант №3



# Проект: создание ТПУ в г. Иркутске с обустройством прилегающей к железнодорожному вокзалу территории

Правительство  
Иркутской области



Муниципалитет Иркутска



ДЖВ (РЖД)



соглашение

Совместное финансирование разработки и согласования проекта планировки территории, предпроектной, проектной и рабочей документации по объектам ТПУ

Разработка организационно-правовой и финансовой схемы участия сторон

Заключение соответствующих договоров и соглашений

Реализация проекта в соответствии с утвержденным планом-графиком



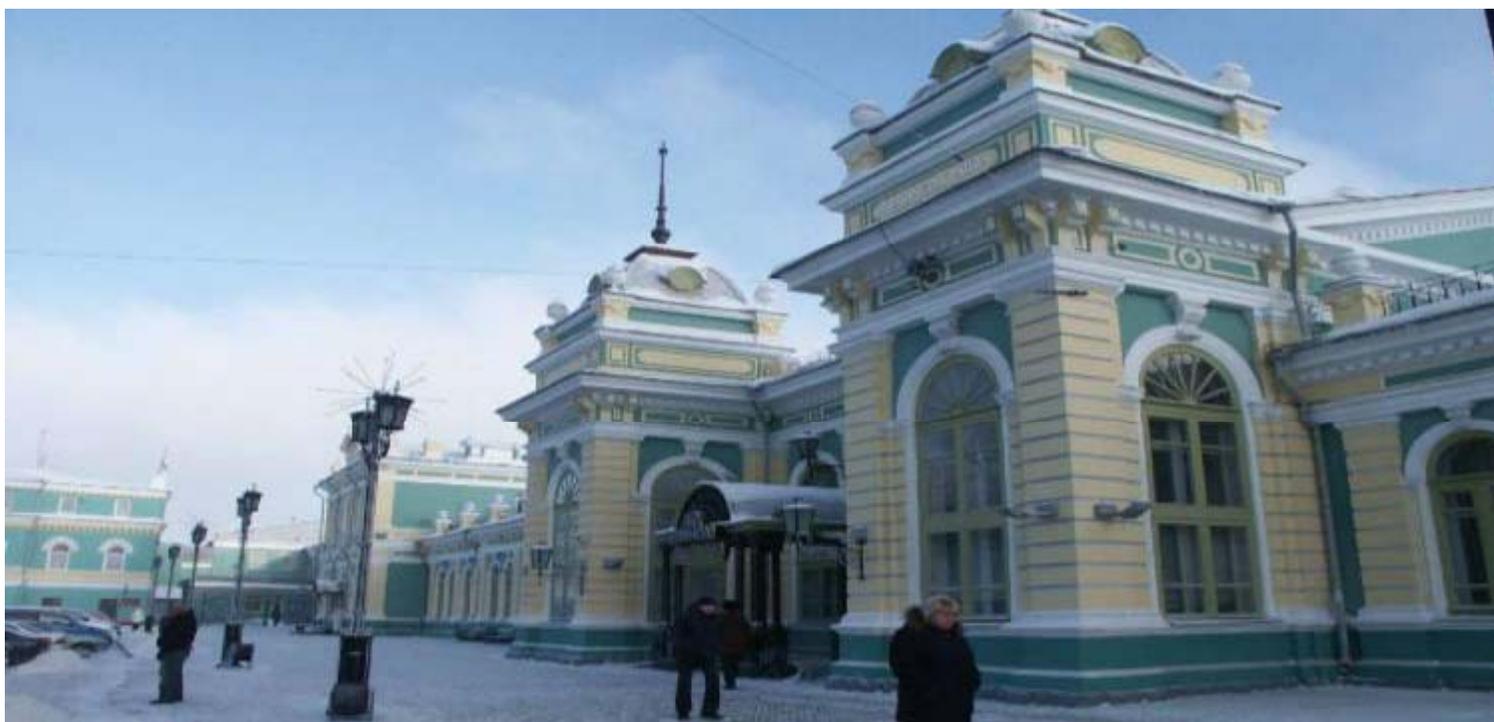
## Вокзал Иркутск Пассажирский



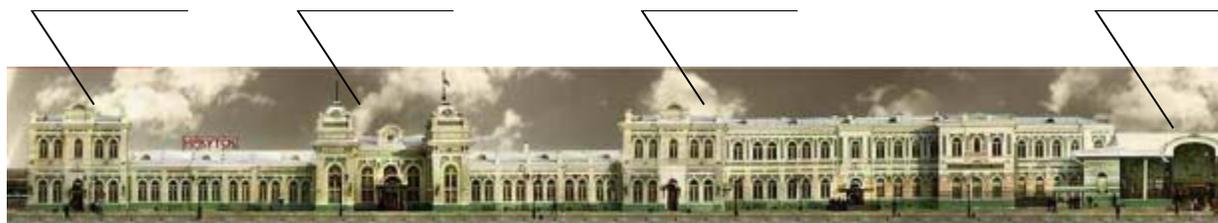
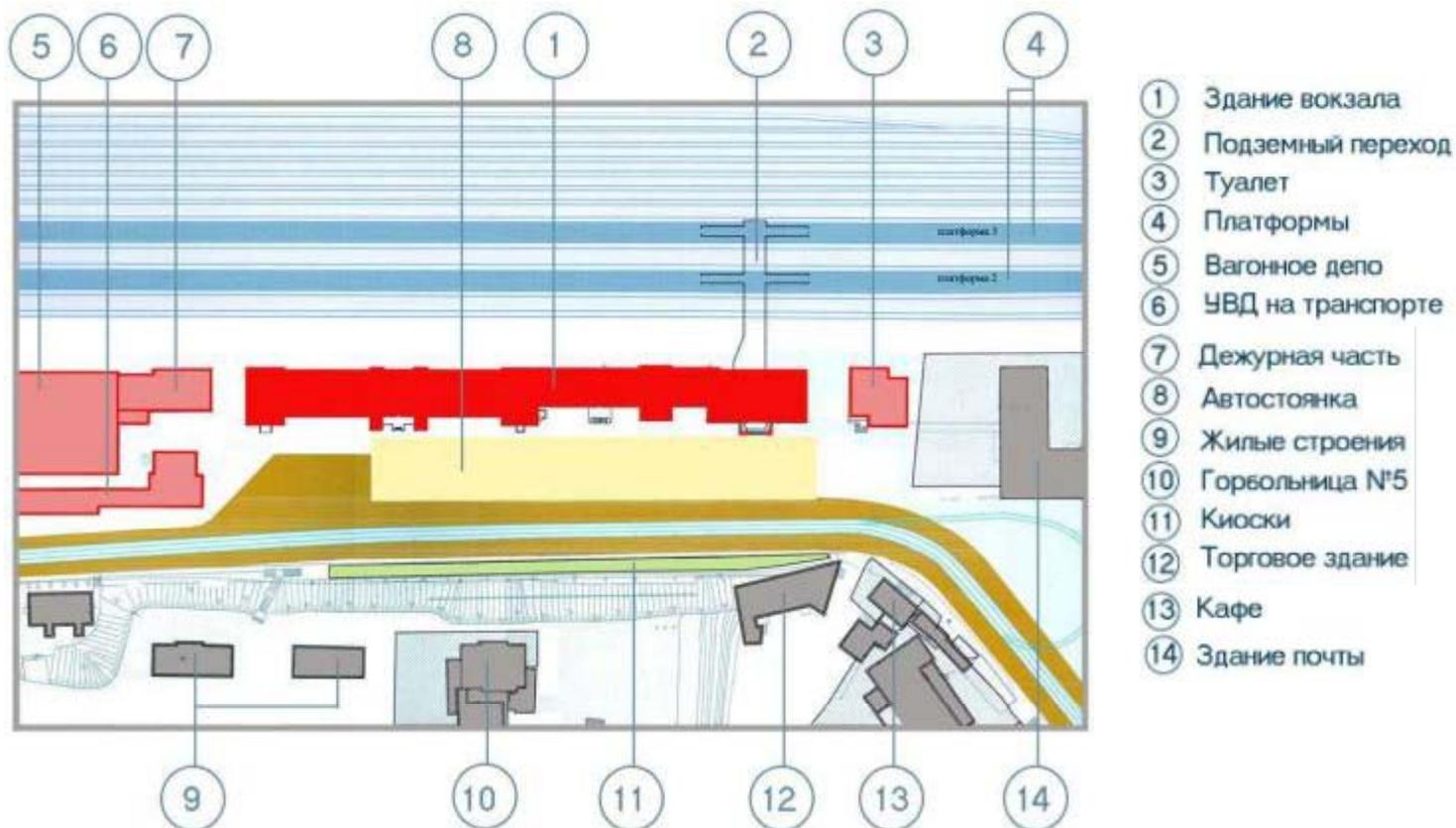
Площадь здания вокзала– 4914м.кв.

Площадь нового строительства – 27000м.кв.

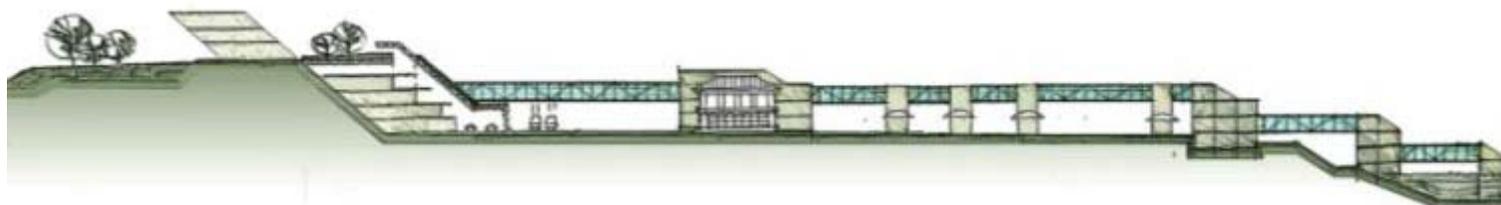
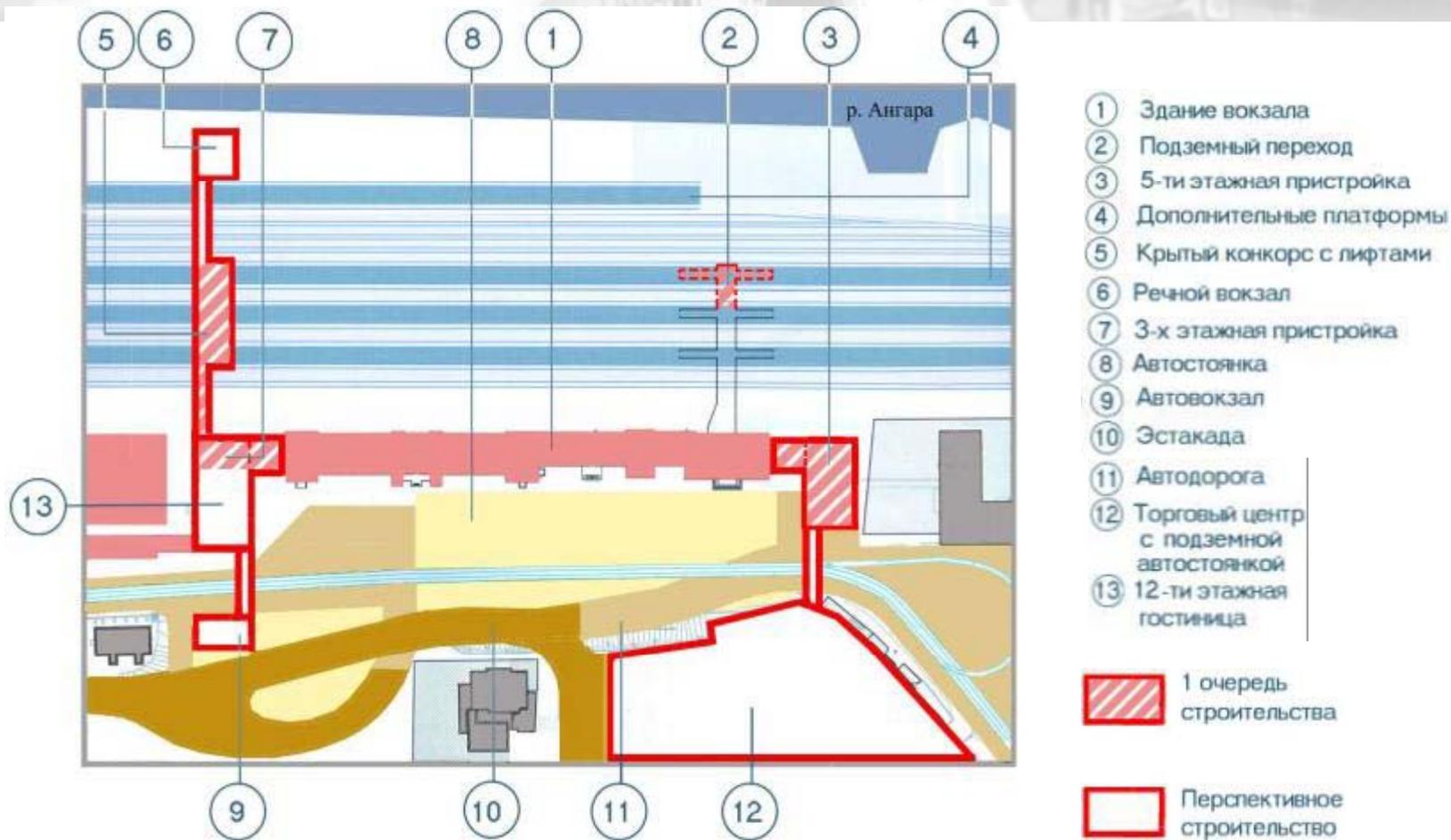
Площадь вокзального комплекса после реконструкции (с учетом платформ) – 49164м.кв.



# Вокзал Иркутск Пассажирский Ситуационный план. Существующее положение



# Вокзал Иркутск Пассажирский Ситуационный план. Проектное предложение



### Новое строительство м<sup>2</sup> (первая очередь)

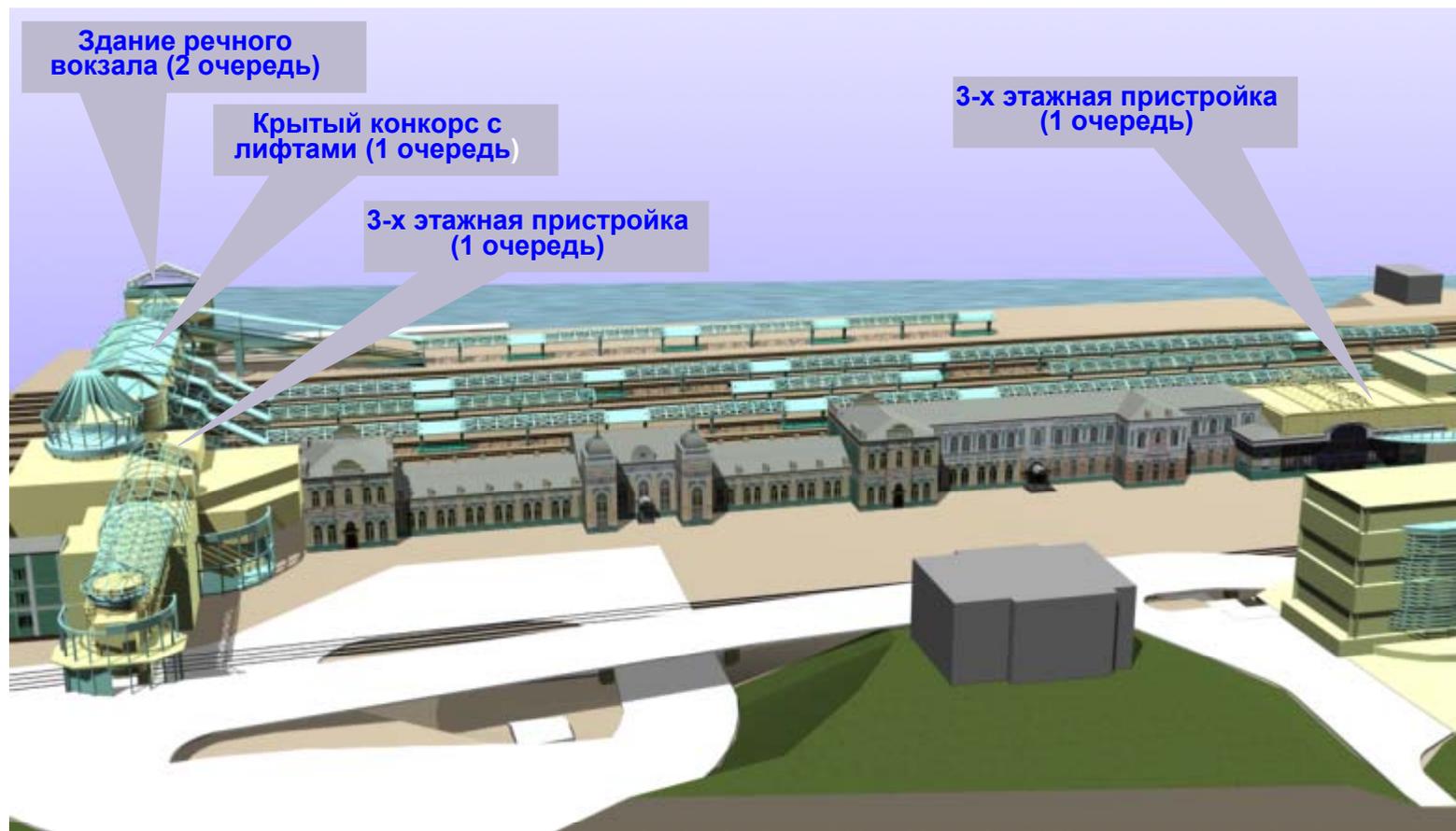
|   |               |
|---|---------------|
| Коммерческие помещения                  | 4 500         |
| Общие зоны                              | 3 000         |
| Технические и вспомогательные помещения | 1 500         |
| Конкорс                                 | 7 500         |
| Коммерческие помещения                  | 5 000         |
| Общие зоны                              | 4 000         |
| Технические и вспомогательные помещения | 1 500         |
| <u>Итого:</u>                           | <b>27 000</b> |

### Новое строительство м<sup>2</sup> (вторая очередь)

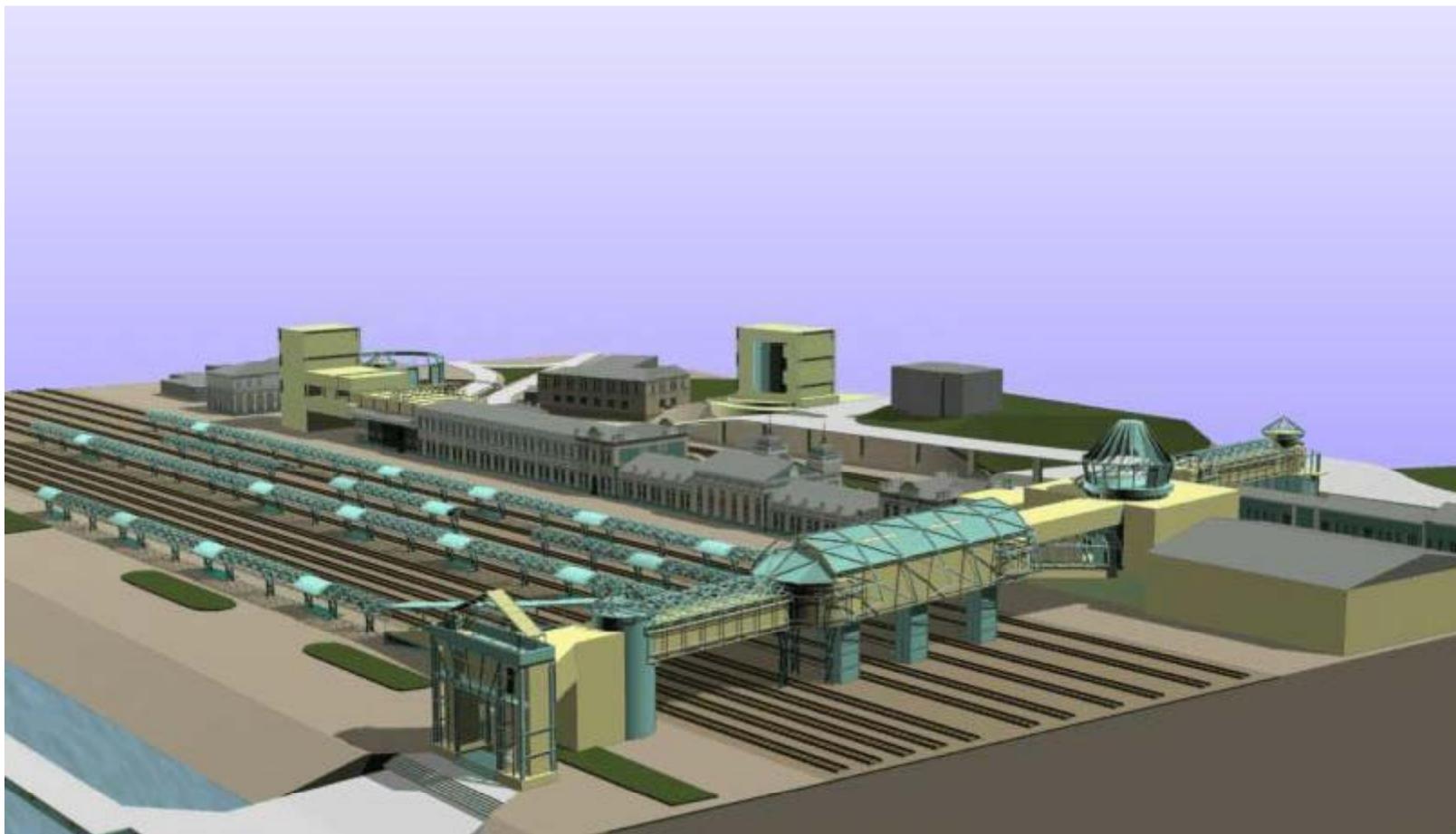
|   |               |
|---|---------------|
| Гостиница (12 эт.)                                    | 9 660         |
| Речной вокзал с переходом                             | 1 440         |
| Автовокзал с переходом                                | 1 300         |
| Торговый центр с автостоянкой (8 000 м <sup>2</sup> ) | 48 000        |
| <u>Итого:</u>   | <b>60 400</b> |

# Вокзал Иркутск Пассажирский Перспективный вид

ГЖД



# Вокзал Иркутск Пассажирский Перспективный вид



# Проект: создание ТПУ в г. Иркутске с обустройством прилегающей к железнодорожному вокзалу территории

До

После

## Результат:



- Объединение железнодорожного, речного и авто- вокзалов единым для пассажиров пространством
- Увеличение площади вокзального комплекса, включая общественно-деловую функцию, на 64 000 кв.м
- Предоставление пассажирам востребованного перечня услуг
- Создание комфортной и привлекательной среды для пребывания пассажиров на вокзале
- Создание комфортной и привлекательной среды для развития прилегающих территорий



Основной результат проекта – превращение вокзального комплекса в современный транспортно-пересадочный узел (ТПУ)



# Предложения по реконструкции железнодорожного вокзала г. Владивосток



## Объекты планируемого создания ТПУ (Владивосток)



Вокзальный комплекс Владивосток выгодно расположен практически в центре города.

Рядом со зданием железнодорожного вокзала находится здание морского порта.

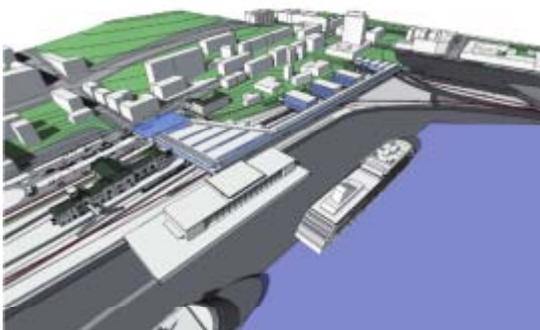
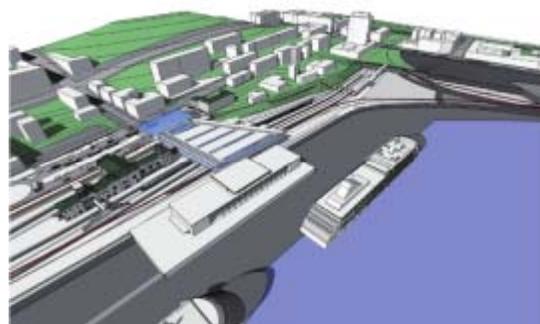
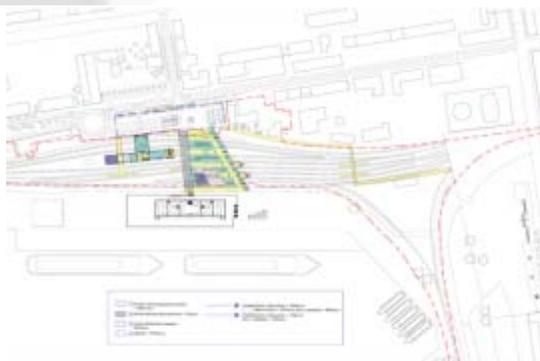
К привокзальной площади прибывает большое количество общественного транспорта.

В 40 км. от железнодорожного вокзала расположен Аэропорт «Кневичи».

Все эти факторы выгодно влияют на формирование современного мультимодального транспортно-пересадочного узла на базе железнодорожного вокзала Владивосток



## Градостроительный план размещения вокзала. Проектное решение.



Модернизация и реконструкция ВК с формированием на его базе современного мультимодального транспортно пересадочного узла предусматривает несколько этапов.

Последовательность всех трех этапов представляет эволюцию вокзального комплекса и формирование на его базе полноценного современного мультимодального транспортно пересадочного узла объединяющего в себе все существующие в Приморском крае виды транспорта.

Выполнение всех этапов возможно при тесном взаимодействии всех участников.

Выполнение второго и третьего этапа возможно осуществить одновременно.

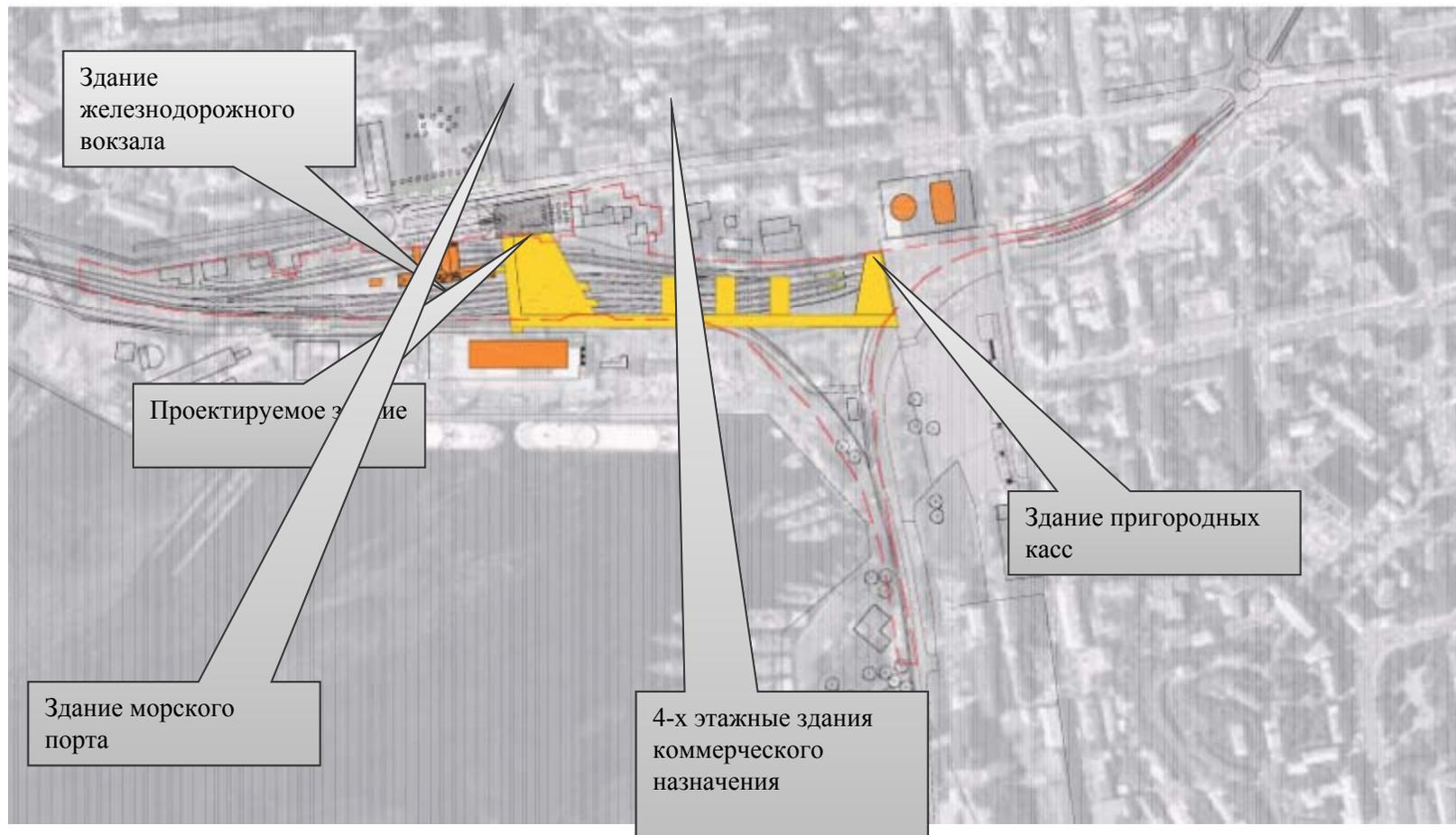
# Градостроительный план размещения вокзала. Проектное решение. Этап 1.



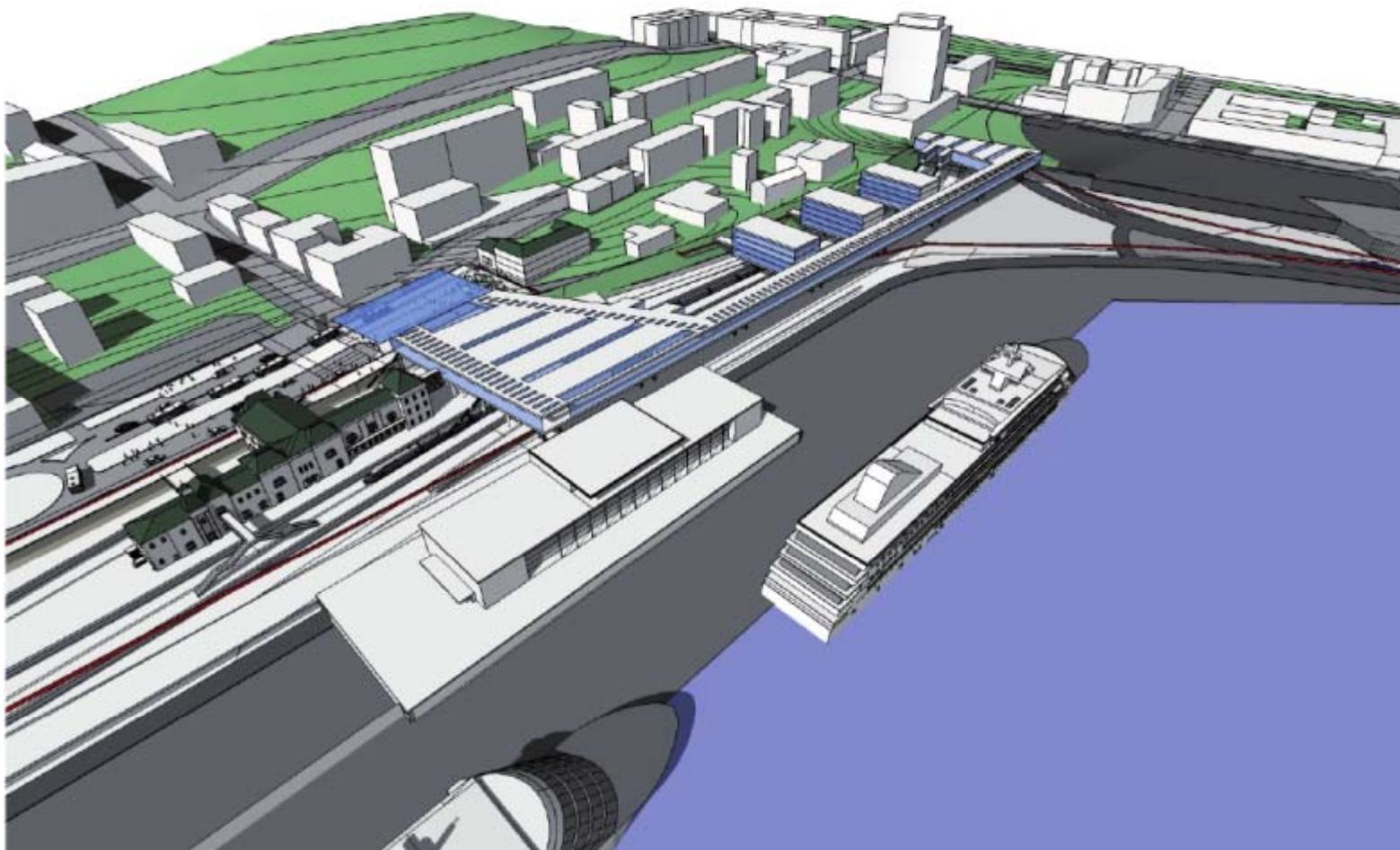
Градостроительный план размещения вокзала.  
Проектное решение. Этап 1. Перспективный вид.



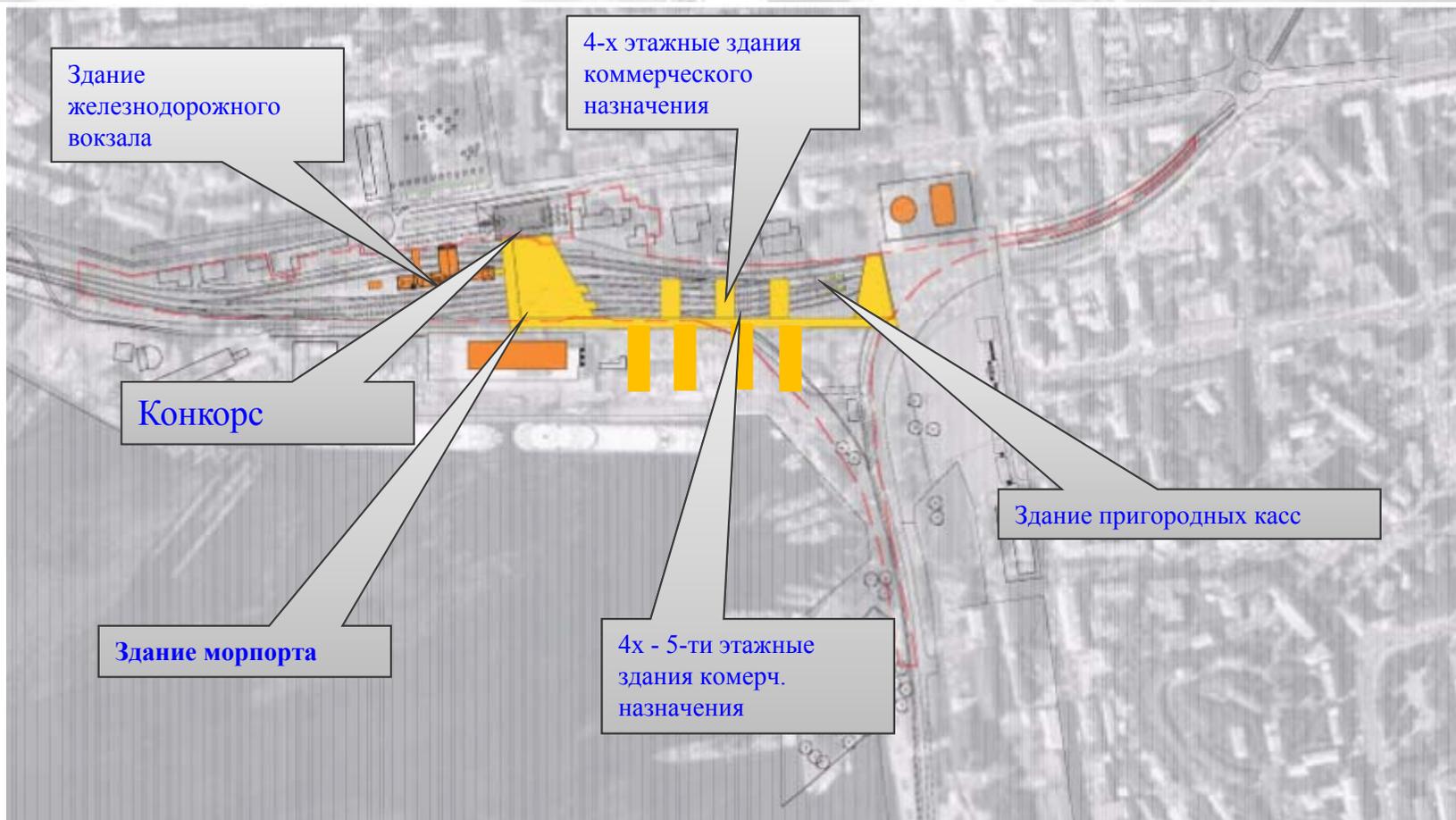
# Градостроительный план размещения вокзала. Проектное решение. Этап 2.



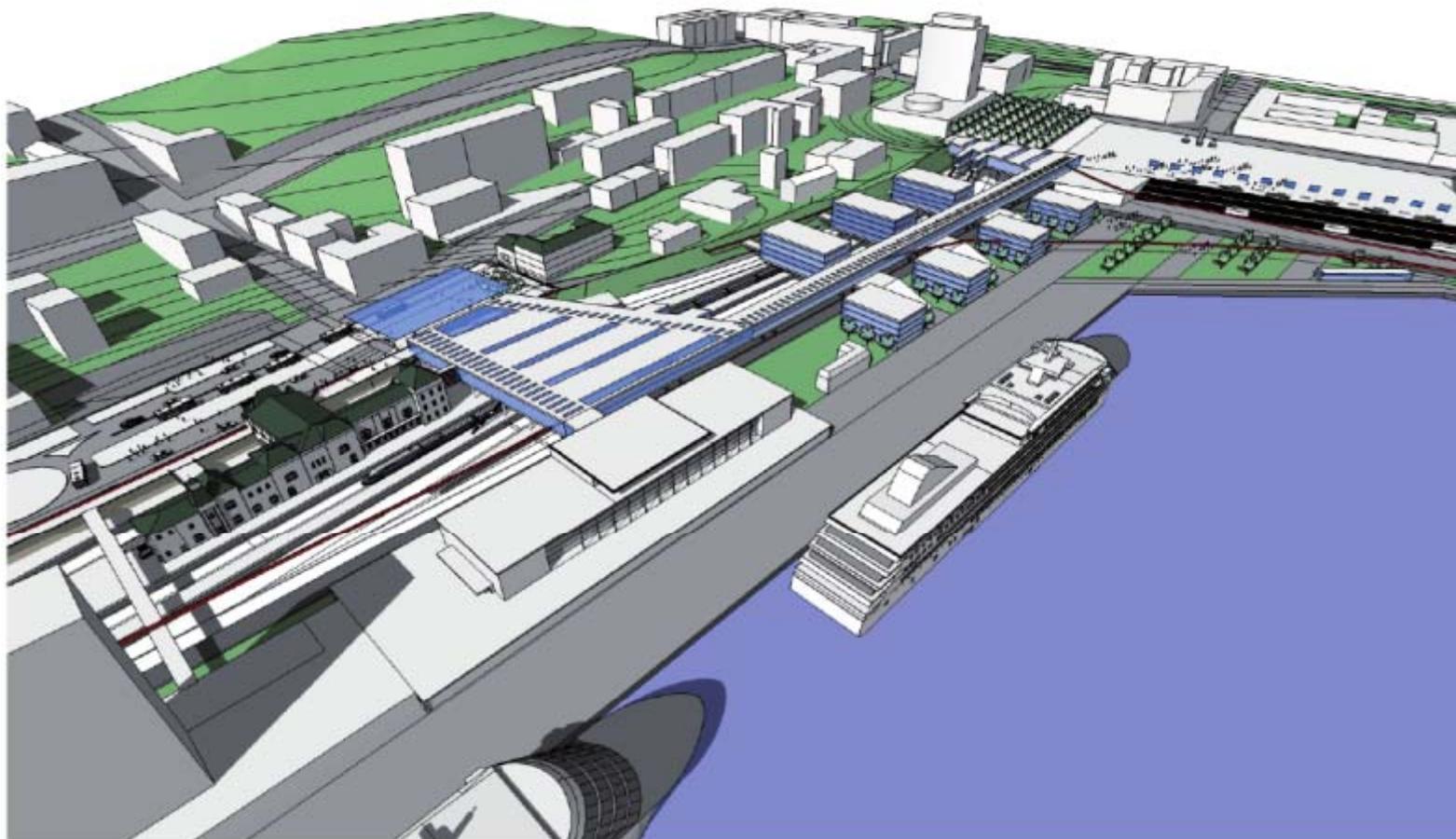
Градостроительный план размещения вокзала.  
Проектное решение. Этап 2. Перспективный вид.



# Градостроительный план размещения вокзала. Проектное решение. Этап 3.



Градостроительный план размещения вокзала.  
Проектное предложение. Этап 3. Перспективный вид.



Градостроительный план размещения вокзала.  
 Проектное предложение. Этап 3. Перспективный вид.



Градостроительный план размещения вокзала.  
Проектное предложение. Этап 3. Перспективный вид.

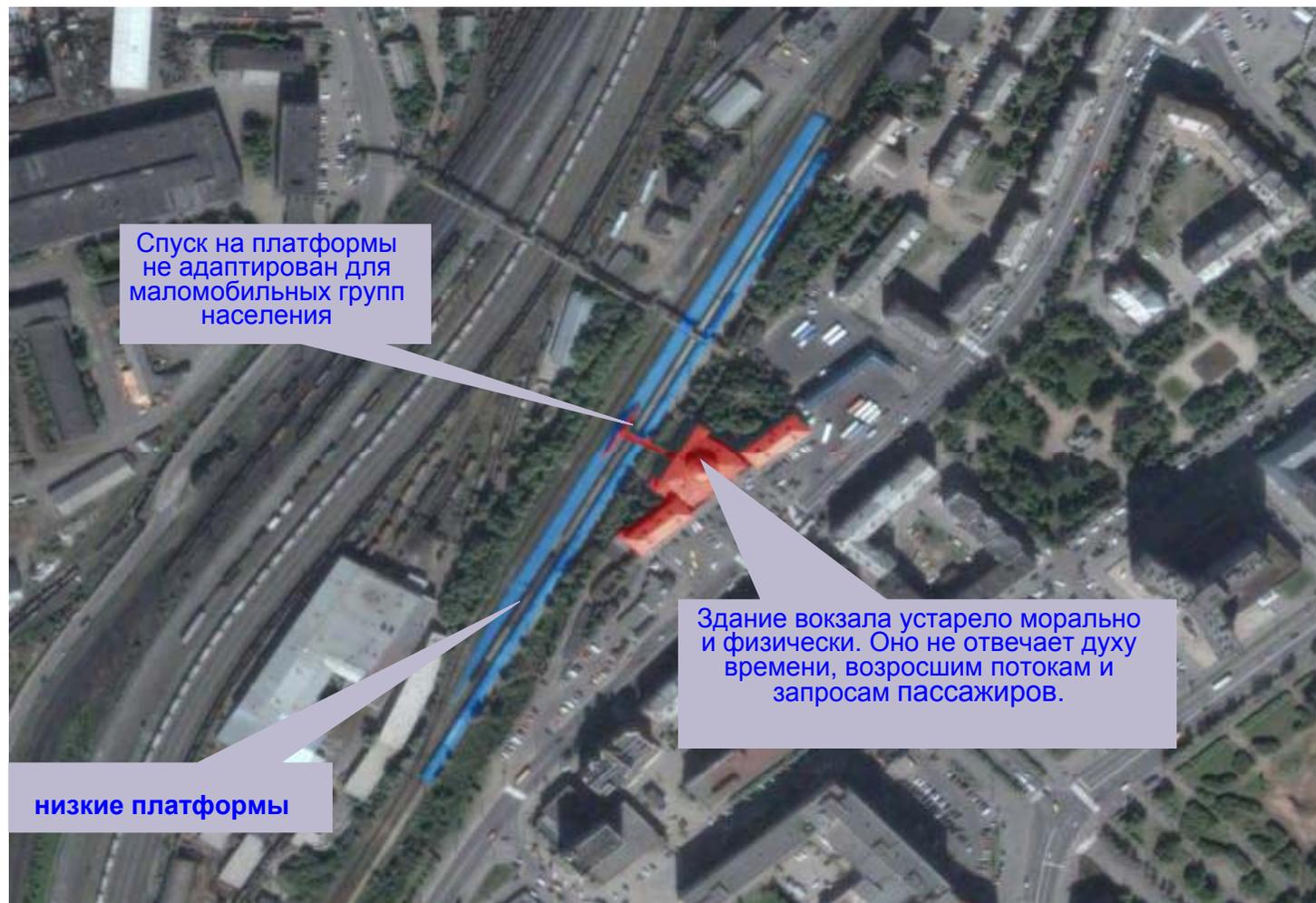


## Создание ТПУ на базе ж/д вокзала Мурманск



# Вокзал г. Мурманск

## Ситуационный план. Существующее положение



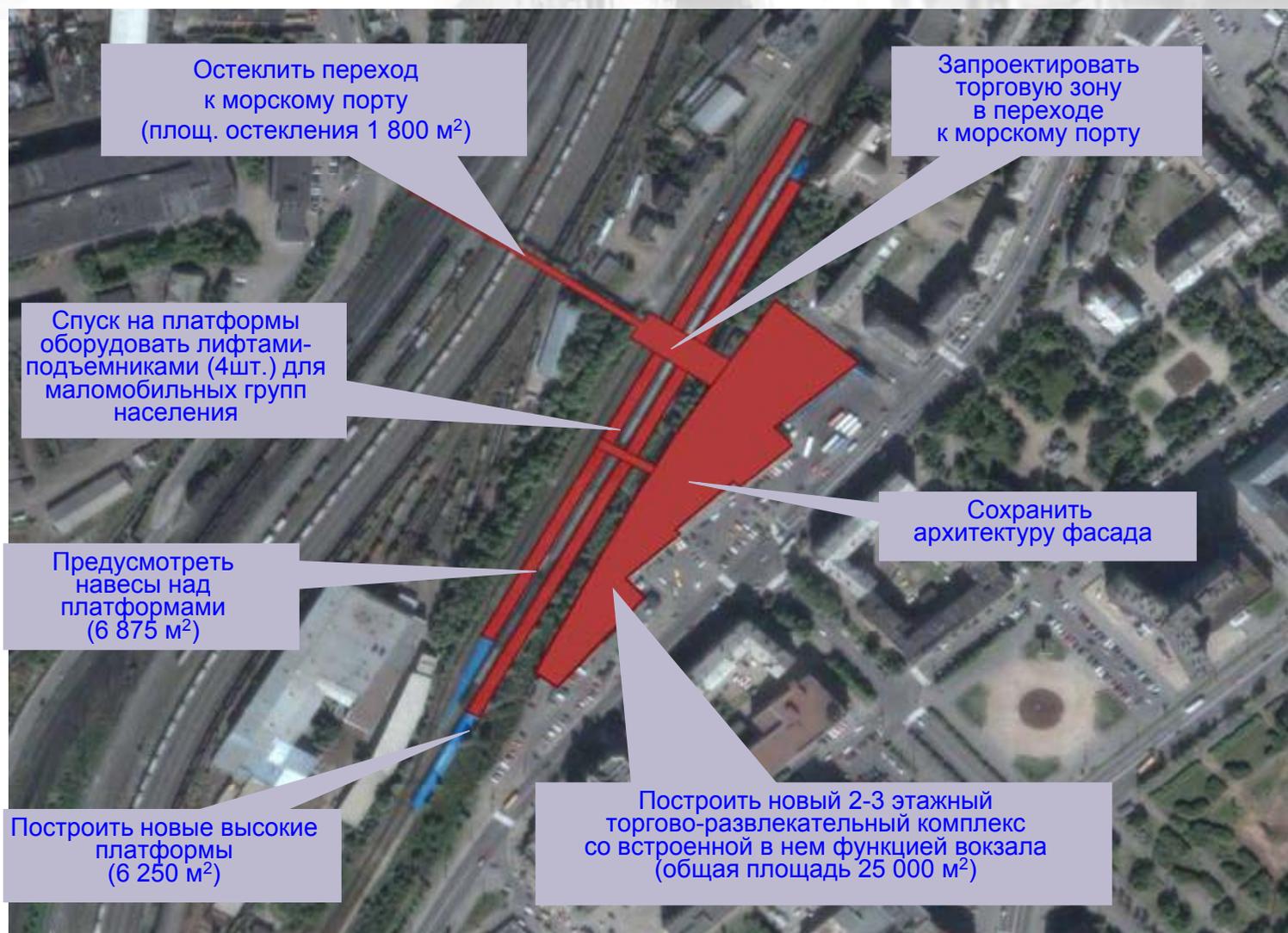
Здание вокзала  
Мурманск



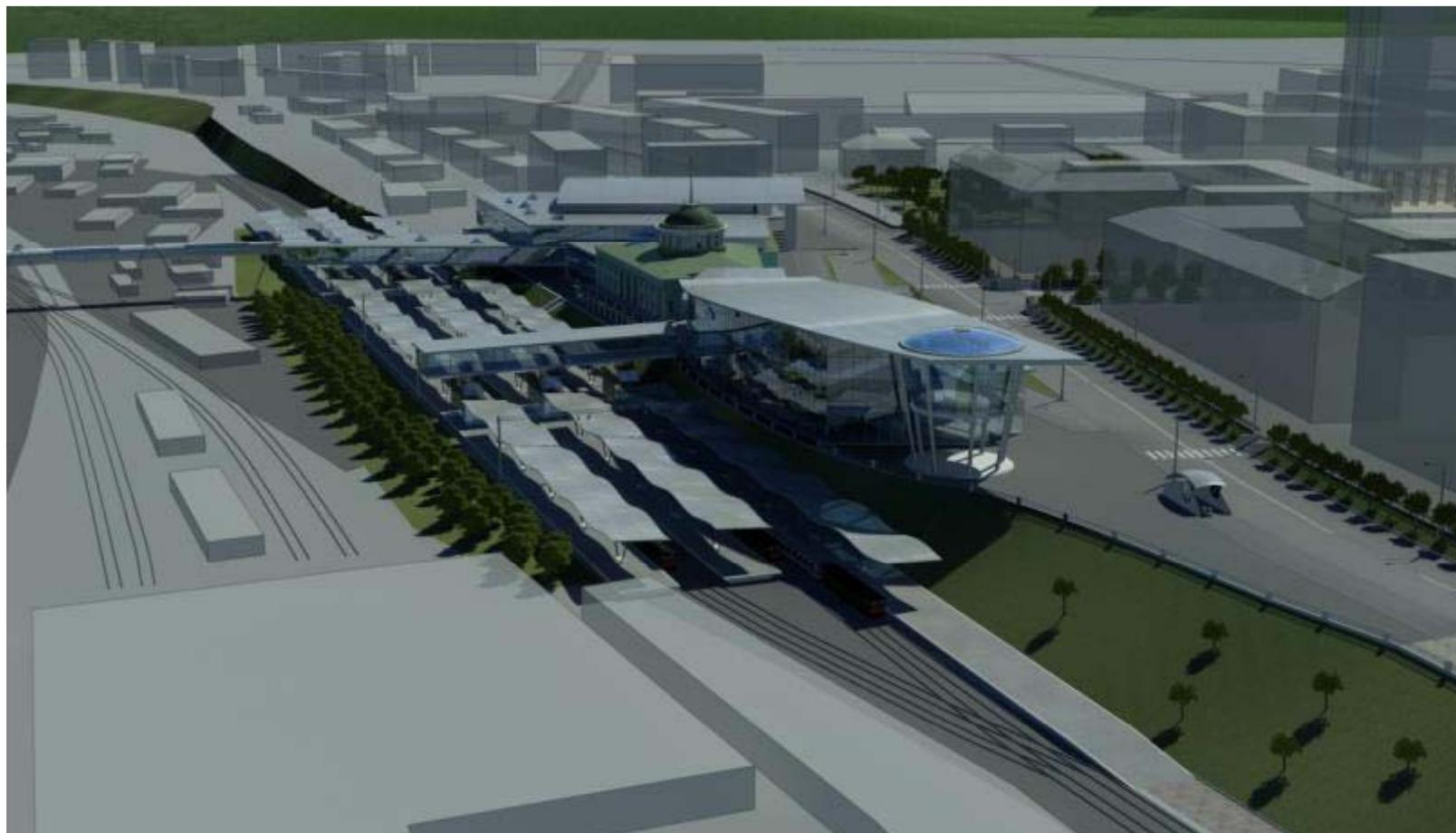
Пассажирские  
платформы

# Вокзал г. Мурманск

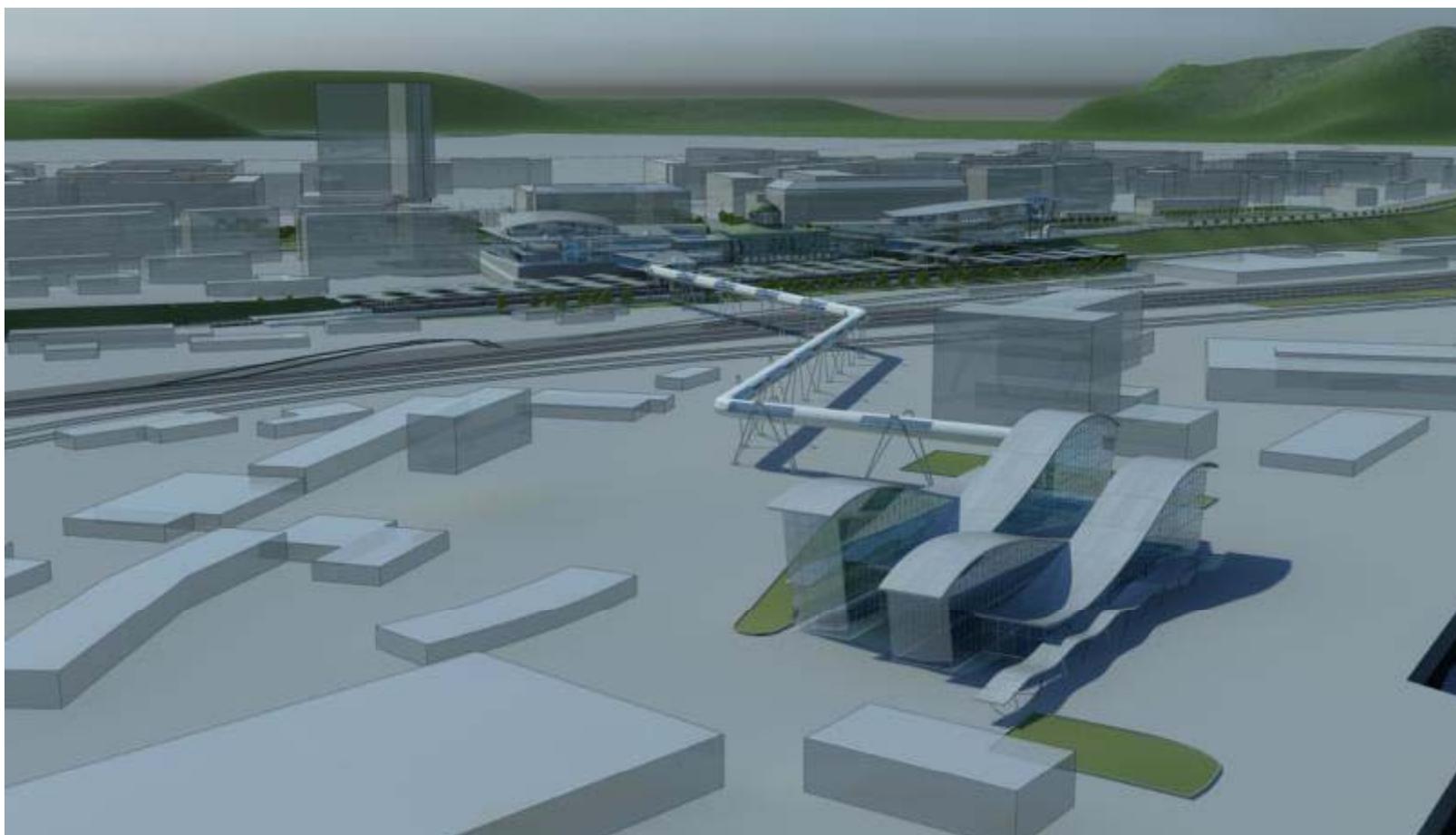
## Ситуационный план. Проектное предложение



**Вокзал г.Мурманск  
Перспективный вид**



**Вокзал г.Мурманск  
Перспективный вид**



## Алгоритм реализации проекта:

- 1. Подписание Соглашения с руководством региона, города (либо совместно) на модернизацию ж/д вокзала**
- 2. Подписание договора с инвестором (возможно эта фаза реализуется на 4 этапе)**
- 3. Разработка предпроектной документации: Проект планировки и обоснование инвестиций в проект модернизации (с учётом комплексного развития территории)**
- 4. Инвесткомитет РЖД – защита проекта**
- 5. Подписание инвестиционного контракта РЖД-Администрация региона/города и инвестора (ов) в проект модернизации**
- 6. Реализация проекта – распределение результатов деятельности**



**Спасибо за**

[ОАО «РЖД-Развитие вокзалов»](#)

Контакты: [info@rzd-rv.ru](mailto:info@rzd-rv.ru)

Тел: **+7495 287-40-22**