

УДК 332.834

Молчанова Виктория Юрьевна
магистрант кафедры государственного
и муниципального управления КузГТУ
(г. Кемерово, Российская Федерация)
molchanova_96@mail.ru

Вольфсон Эдуард Николаевич
к. ф. н., доцент, профессор кафедры
государственного и муниципального
управления КузГТУ
ven.gitu@kuzstu.ru
(г. Кемерово. Российская Федерация)

**Реализация моделей государственно-частного партнерства в сфере
жилищного строительства на территории муниципального образования
(на примере г. Кемерово)**

Аннотация. В статье рассматривается модель государственно-частного партнерства, преимущества и риски для органов местного самоуправления и частного бизнеса в сфере жилищного строительства.

Ключевые слова: государственно-частное партнерство, жилищное строительство, формы реализации моделей государственно-частного партнерство .

В настоящее время проблемы, связанные с жильем являются сложными и очень болезненными. Жилье для большинства населения считается недоступным, так как цены на квартиры увеличиваются, а доходы многих жителей не позволяют накопить деньги на покупку жилья и улучшение жилищных условий. Почти в каждой четвертой семье жилищные условия не соответствуют общепринятым стандартам [4, с.210 –218].

Строительство жилья на современном этапе финансируется в основном из собственных доходов граждан с применением различных финансовых схем. В недостаточной степени развиты институты долгосрочного кредитования граждан на приобретение и строительство жилья, а также кредитования застройщиков на цели жилищного строительства.

В то же время анализ опыта зарубежных стран свидетельствует о том, что даже в развитых странах государство имеет возможность обеспечить жильем социально незащищенные категории граждан только лишь в объеме 20% от общего числа нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Привлечение только бюджетных средств для реализации крупных инвестиционных проектов недостаточно, поэтому для решения жилищных проблем стоит привлекать ресурсы из частного сектора. Предполагается

использование *модели государственно – частного партнерства* (далее **ГЧП**) Основное преимущество привлечение моделей ГЧП заключается в том, что можно привлекать частные инвестиции в строительство жилья для реализации инновационных социальных проектов при частичной поддержке осуществления проектов государством или муниципалитетом [2, с.204 – 206].

Актуальность взаимодействия государства и частного сектора обусловлена и тем, что в настоящее время в Российской Федерации модель государственно-частного партнёрства используется преимущественно в ЖКХ, при строительстве автодорог, железных дорог и портов. Однако результаты его использования в жилищном строительстве всегда будут иметь важное социально-экономическое значение. Кроме того привлечение частных инвестиций позволит снизить затраты со стороны государственного бюджета, регионального и местного, что особенно важно в условиях увеличения нагрузки на бюджеты всех уровней.

При реализации ГЧП в строительстве жилья интерес муниципалитета, как публичного партнера заключается в переселение граждан из аварийного жилья и непригодного для проживания, в строительстве жилья эконом – класса, строительстве социального жилья. Публичный партнер, в свою очередь, частично готов принимать участие в затратах в виде субсидий, инвестиций, выкупа или аренды у застройщика объектов социальной инфраструктуры.

В научной литературе выделяют несколько форм реализации модели государственно-частного партнерства. Одной из таких форм является применение различных контрактов, которые государство заключает с частными компаниями. Наиболее часто заключаются контракты на выполнение работ, на оказание общественных услуг, на управление, на предоставление технической помощи [3, с.3–18].

Другой формой является заключение договора аренды или применение схемы лизинга. Ключевой особенностью заключения арендных отношений между государством и частным сектором является – передача частному партнеру государственного или коммунального имущества во временное пользование и за определенную договором плату. В тоже время, при заключении договора аренды предполагается возвратность предмета арендных отношений. В некоторых случаях арендные отношения могут завершаться выкупом арендованного имущества. В случае заключения договора-лизинга у лизингополучателя есть право выкупа государственного или коммунального имущества.

Следующей формой, которая применяется при реализации крупных капиталоемких проектов, является такая форма государственно-частного партнерства, как концессионные соглашения. Основная цель заключения концессионного соглашения – привлечение инвестиций в экономику страны или региона, обеспечение эффективного использования имущества,

находящегося в государственной или коммунальной собственности, на условиях указанных соглашений и повышение качества товаров, работ, услуг, предоставляемых потребителям. Таким образом, по своему экономическому содержанию концессия представляет собой отношения между государством и частным капиталом для управления государственной и коммунальной собственностью на основе частной инициативы в рамках договорных отношений, а также форму деятельности, основанную на временном использовании государственной собственности частным субъектом.

Как показывают исследования, то наиболее распространенной формой ГЧП при реконструкции объектов жилищного строительства является концессия [1]. Применение модели ГЧП позволяет выделить преимущества и риски для органов местного самоуправления и частного бизнеса в сфере жилищного строительства [см. табл. 1].

Таблица 1
Преимущества и риски применения модели Государственного – частного
партнерства

Преимущества	Органы местного самоуправления		Частный бизнес	
	Преимущества	Риски	Преимущества	Риски
Финансовые	Значительно снижается нагрузка на местный бюджет. Возможность получения дополнительных доходов (в виде налогов.)	Риск изъятия монопольной ренты частными компаниями, ориентированными, прежде всего, на получение прибыли.	Достаточно устойчивый и предсказуемый рынок сбыта услуг. Обеспечение доходности выше рыночного уровня при внедрении ресурсосберегающих их проектов (при условии длительного временного залога на тарифы).	Низкая платежеспособность потребителей, определяющая их высокую чувствительность к изменениям уровня тарифов. Риск банкротства, вызванный значительными технологическими рисками.

Социально-экономические	Улучшение состояния коммунальной инфраструктуры, собственником которой являются органы местного самоуправления. Повышение качества и доступности услуг, предоставляемых частным сектором.	Риск то, что услуги будут недоступны для отдельных категорий граждан. В случае банкротства частного лица возникает риск потери доверия потребителей.	-	-
Политические	За МСУ сохраняется ведущая роль в определении стратегии развития коммунальной инфраструктуры и задач обслуживания потребителей.	Возникает недостаточная прозрачность отношений власти и бизнеса и как результат – недоверие потребителей избирателей.	-	Манипуляции органов местного самоуправления. Недостаточная прозрачность отношений власти и бизнеса и как результат недоверие потребителей – плательщиков.

Механизм государственно-частного партнерства на территории муниципального образования «городского округа г. Кемерово» может быть рассмотрен на примерах жилищного строительства при взаимодействии различных уровней государственной власти и частных инвесторов.

Одним из ярких примеров успешного применения механизмов ГЧП является строительство города-спутника Кемерово «Лесная Поляна». «Лесная Поляна» - это один из первых российских проектов, реализуемых с 2007 года. Данный проект реализует массовую малоэтажную застройку, включающую строительство жилья для семей с различным уровнем доходов, начиная с квартир и танхаусов до индивидуальных домов. Значительное внимание при реализации проекта уделяется строительству жилья для молодых семей и отдельных льготных категорий граждан.

Инвестором проекта выступает АСО «Промстрой». Проект строительства имеет федеральный статус и реализуется при поддержке областных и городских властей. Внешние инженерные сети и подъездная дорога, также построены при поддержке федерального и регионального бюджетов. За десять лет в Лесной Поляне ввели в эксплуатацию 410 тысяч

квадратных метров жилья для 12,5 тысячи человек, инженерную и социальную инфраструктуру.

В первую очередь проект ориентирован на максимальное снижение стоимости за счет применения экономичных технологий строительства домов, участия бюджетных средств в строительстве социальной инфраструктуры и инженерных сетей, включая грамотное территориальное планирование. Так же основное значение для обеспечения благоприятных условий проживания имеют такие факторы, как долговечность, комфортность и экологичность [6].

Таким образом, авторы полагают, что в данной статье новым является положение о том, что применение модели государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства позволит решить актуальные задачи по ликвидации непригодного для проживания жилья, увеличению объемов жилищного строительства преимущественно для отдельных льготных категорий граждан.

Список литературы:

1. Акифьева, Л. В. Государственно-частное партнерство как механизм привлечения инвестиций в жилищно-коммунальную сферу / Экономика и экономические науки. Вестник НГИЭИ, Вып. № 7, 2012. С. 3–12.
2. Зиненко Г. В. Государственно-частное партнерство как способ привлечения инвестиций в муниципалитет // Молодой ученый. — 2017. — №11. — С. 204-206.
3. Матаев, Т. М. Формы государственно-частного партнерства при реализации инфраструктурных проектов // Государственно-частное партнерство. – 2014. – Том 1. – № 1. – С. 9-18.
4. Молчанова, В. Ю. Совершенствование организации предоставления жилья для социально незащищенных категорий граждан // Учим управлять и учимся управлять. // Учим управлять и учимся управлять [Текст]: Четвертый сб. науч. ст. / Кузбас. гос. технический ун-т им. Т. Ф. Горбачева; сост. и науч. ред. Н.А. Заруба, Н.Н. Егорова. – Кемерово: Кемерово. гос. тех. ун-т. им. Т. Ф. Горбачева, 2019. – 177 с.. – 2018. – С. 210-218.
5. Тесленко, И. В. Государственно-частное партнерство как инструмент консолидации ресурсов субъектов экономики региона // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 6.–С. 8
6. Колупаева А.А. О совершенствовании муниципальной управленческой практики: по материалам прикладного исследования. Вестник ВЭГУ. 2015.№ 6 (30). – С.173-179