

ЯКУНИНА Дарья Александровна

Московский государственный
университет экономики, статистики и
информатики (МЭСИ), Москва
Email: lyagudina@gmail.com

ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОЕ ПАРТНЕРСТВО В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА ¹

Аннотация: в рамках данной статьи изложена теоретическая информация о государственно-частном партнерстве (ГЧП). На основе теоретических материалов, в качестве примера применения ГЧП для улучшения социально-экономического положения муниципального образования, а именно городского округа Химки, предложен ГЧП проект строительства многоквартирного жилого комплекса.

Ключевые слова: государственно-частное партнерство, ГЧП, концессия, городской округ Химки, Химки, инвестиционный проект.

Daria A. Yakunina

Moscow state university of economics,
Statistics and informatics (MESI)

PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP FOR CONSTRUCTION OF RESIDENTIAL COMPLEX

Abstract: in this article outlines the theoretical information on public-private partnership (PPP). On the basis of theoretical materials, as an example of the use of PPPs to improve the socio-economic situation of the municipality, namely the urban district of Khimki, proposed PPP project to build an apartment complex.

Keywords: *public-private partnership, PPP, concession, the urban district of Khimki, Khimki, investment project.*

В настоящее время одним из актуальных способов привлечения частного бизнеса в инновационную сферу являются государственно-частные партнерства (ГЧП). Их концепция на современном этапе в нашей стране приобретает все большее применение, так как у любого государства возникает потребность в предпринимательской инициативе, а также в частных инвестициях для развития и управления объектами государственной собственности. На основе этого в последнее время в мире происходят серьезные институциональные изменения в отраслях, которые традиционно ранее всегда являлись объектами

¹ Научный руководитель: **Татьяна Хайдаровна Усманова** – доктор экономических наук, профессор кафедры «Общий менеджмент и управление проектами» ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», Москва (E-mail: utx.60@mail.ru)

государственной собственности и управления, такие, например, как дорожное строительство, электроэнергетика, ЖКХ и другие.

Нужно отметить, что с одной стороны предприятия данных отраслей владеют сильно выраженной экономической, стратегической и социальной значимостью, поэтому они не могут стать объектами приватизации. Но с другой стороны, можно наблюдать, что в бюджете государства страны зачастую нет достаточных средств, которые бы позволили обеспечить развитие представленных отраслей. Поэтому в сложившейся ситуации государство старается привлечь частный бизнес, предлагая ему использовать объекты этих отраслей, но оставляя за собой право контролировать и регулировать деятельность частных предпринимателей посредством реализации концепции ГЧП или Public-Private Partnership (PPP).

Говоря об определении понятия государственно-частного партнерства, можно отметить, что на современном этапе – это институционный, а также организационный союз между частным бизнесом и государством страны в целях реализации национальных и международных, масштабных и локальных общественно значимых проектов. Данные проекты могут охватывать множественные сферы деятельности, такие как различные научно-исследовательские работы, развитие стратегически важных отраслей промышленности, а также обеспечение общественно значимых услуг. Как правило такой союз государства и частного бизнеса является временным, создается на определенный срок для осуществления конкретного проекта и прекращается после его реализации.

Также государственно-частное партнерство в настоящее время одно из удачных альтернатив приватизации стратегически важных объектов государственной собственности, но с другой стороны, ГЧП дает бизнесу равные с государством права и большие возможности, не позволяя сводить проект к полной или частичной национализации его ресурсов.

Целью использования концепции ГЧП обычно становится реализация динамичного социально-экономического развития¹ региона, при условии увеличения эффективности применения бюджетных средств и повышения качества и объема услуг

¹ ГЧП: Теория и практика. НИУ ВШЭ. Москва. 2010.

государственного сектора за счет инвестиций, привлекаемых из внебюджетных источников.

Нужно отметить, что цель ГЧП обычно включает три элемента, которые взаимосвязаны между собой:

1. увеличение темпов социально-экономического развития региона за счет дополнительных инвестиций в объекты инфраструктуры, которые привлекаются из внебюджетных источников, а также за счет увеличения качества услуг публичного сектора;

2. экономия бюджетных средств в краткосрочном периоде за счет распределения финансирования на более длительный период;

3. увеличение эффективности использования бюджетных средств за счет привлечения частного сектора.

Рассматривая ГЧП с точки зрения государственного регулирования экономики, то можно сказать, что данное партнерство направлено на привлечение частных организаций к выполнению капиталоемких проектов, а также на реализацию развития в широком спектре отраслей экономики производственной деятельности, что в конечном счете приведет к повышению уровня жизни в стране в целом.

К основным задачам ГЧП можно отнести:

1. увеличение эффективности использования государственной собственности;

2. привлечение частного капитала в экономику страны;

3. развитие инновационного и инвестиционного потенциалов страны;

4. эффективное использование бюджетных средств;

5. техническое и технологическое развитие общественно значимых производств и объектов.

Объектом ГЧП называют имущество, входящее в состав инженерной, социальной, транспортной или иной инфраструктуры¹ (либо в целом некоторая часть публичного сектора).

Под инфраструктурой понимается совокупность зданий, сооружений, служб и систем, которые необходимы для функционирования экономики и реализации условий жизнедеятельности населения.

¹ Портал ГЧП-Института. Раздел «Исследования» // <http://p3institute.ru/research/>

Также, нужно отметить, что сущность проектов государственно-частного партнерства содержится в передаче функций публичного сектора по реконструкции, обслуживанию, строительству, модернизации и эксплуатации объектов инфраструктуры частному сектору экономики. Однако объектом ГЧП могут быть любые функции публичного сектора (также называемые публичные услуги, общественные услуги, государственные услуги), выполнение которых закрепляется за частной стороной.

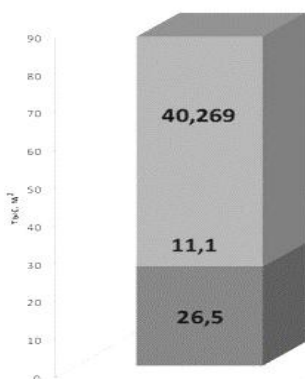
Предметом государственно-частного партнерства обычно являются отношения, которые возникают в процессе взаимодействия частного и публичного сектора в ходе реконструкции, строительства, модернизации или управления и эксплуатации различными объектами инфраструктуры.

В данной статье механизм реализации ГЧП был рассмотрен на примере городского округа Химки при взаимодействии различных уровней государственной власти и бизнеса. Городской округ Химки – это муниципальное образование в Московской области, которое включает в себя один населенный пункт, а именно город Химки, а также прилегающие к нему территории.

Данное муниципальное образование было образовано на территории упраздненного позднее Химкинского района. При анализе муниципальных программ городского округа города Химки было выявлено, что одним из приоритетных направлений является улучшение жилищной сферы городского округа. В данном муниципальном образовании действует муниципальная программа «Жилище»¹.

Основными целями данной программы являются улучшение жилищных условий жителей городского округа Химки, повышение доступности жилья для населения, обеспечение безопасных и комфортных условий проживания, а также увеличение количества выдаваемых ипотечных кредитов и другие. Муниципальная программа «Жилище» содержит Подпрограмму 1 о комплексном освоение земельных участков в целях жилищного строительства и развитие застроенных территорий, включающая в себя переселение граждан из ветхого жилищного фонда в городском округе Химки.

¹ Муниципальная программа городского округа Химки Московской области «Жилище» утверждена Постановлением Администрации городского округа Химки Московской области от 20.10.2014 № 1640



- не определен метод переселения, тыс. м²
- планируется заключение соглашений, тыс. м²
- заключен договор РЗТ, тыс. м²

Диаграмма 1 - Порядок переселения граждан из ветхого жилья

Данной подпрограммой предусматривается на период 2015-2019 годы:

1. Строительство нового жилищного фонда;
2. Расселение граждан из ветхого жилищного фонда 4732 человека (1794 семьи);
3. Предоставление под расселение квартир с общей жилой площадью не менее 80000 кв. м.;
4. Снос 129 жилых дома, которые попадают под ветхое жилье.

На Диаграмме 1 показан порядок переселения граждан из ветхого жилья в городском округе Химки. На основе данных диаграммы можно сделать вывод, что большинстве порядок переселения граждан из ветхого жилья не был определен в настоящий момент. На основе этих данных было принято решение о создании ГЧП проекта строительства многоквартирного жилого комплекса в городском округе Химки. Инициатором проекта является ОАО «ГудСтрой».

В таблице 1 представлена краткая информация об объекте строительства.

Таблица 1 - Данные о строительстве многоквартирного жилого комплекса

Площадь участка	3661 м ²
Площадь застройки	2140 м ²
Площадь озеленения	500 м ²
Общая площадь здания	37500 м ²
Общая площадь квартир	27000 м ²
Количество квартир	196 кв
Высота здания	93 м
Количество лифтов	1 грузоподъемностью 1000 кг

	1 грузоподъемностью 600 кг
Этажность здания	29 этажей с цоколем

Можно отметить, что государственно-частное партнерство включает в себя множество форм, которые имеют различные наименования и используются в широком спектре инфраструктурных отраслей и инвестиционных сделок. В целях реализации ГЧП проекта строительства многоквартирного жилого комплекса была выбрана модель концессионного соглашения DBFO (Design-Build-FinanceOperate). Данная модель понимается как «проектирование-строительство-финансирование-управление», то есть дополнительно оговаривается участие частного партнера в финансировании проекта. Государство по этой схеме сохраняет права на созданный объект инфраструктуры и отдает в аренду проектной компании на период концессии. DBFO - схема взаимоотношений в рамках проекта по созданию объектов недвижимости и инфраструктуры.

Также для реализации данного проекта ГЧП было создано на основе модели DBFO концессионное соглашение для подписания его двумя сторонами. Концидентом в данном соглашении является глава администрации Химкинского муниципального района Московской области Слепцов Владимир Витальевич, а концессионером выступает генеральный директор ОАО «Гудстрой».

В концессионном соглашении прописан предмет и объект соглашения, подробно рассмотрены моменты Создание объекта Соглашения, а именно многоквартирного жилого комплекса в городском округе Химки. Также прописаны этапы владения, пользования и распоряжения объектами имущества, предоставляемыми Концессионеру и порядок передачи Концессионером Концеденту объектов имущества, сроки реализации проекта и условия за исполнение контрольной функции Концидентом.

Таким образом, можно сделать вывод, что ГЧП – это долгосрочное взаимовыгодное сотрудничество публичного и частного партнеров, направленное на реализацию проектов ГЧП в целях достижения задач публично-правовых образований, повышения уровня доступности и качества публичных услуг, достигаемое посредством привлечения частных ресурсов и разделения рисков между партнерами.

В данном случае государственно-частное сотрудничество приходится на ОАО «ГудСтрой» и администрация государственного округа Химки. Также хочется отметить, что реализация запланированного проекта, а именно строительство многоквартирного дома в городе Химки способствует получению дополнительных квартир для расселения жителей из ветхого жилья в данном муниципальном образовании, что способствует реализации муниципальной программы «Жилье»¹ городского округа города Химки.

Список литературы:

1. Усманова Т. Х. // Методология и методика управления проектами и стратегия развития проектного менеджмента кластера и ГЧП (учебно-методические рекомендации) М.: Финансовый университет, Информационно-образовательный портал Финуниверситета, 2013. – 36 с.
2. Усманова Т. Х. Управление реализацией проекта. Рабочая программа дисциплины для студентов, обучающихся по направлению 080200.68 «Менеджмент» (программа для бакалавров и магистров) - М.: Финансовый университет, кафедра «Общий менеджмент и управление проектами», 2013, -24с.
3. Усманова Т. Х. Экономические основы развития ЖКХ (статья) Современная школа в условиях профильного образования. Межвузовский сборник научно-методических трудов. Под редакцией Петриевой Л.И. - Ульяновск, УлГПУ, 2006, стр.147-15, тираж 200 экз.
4. Усманова Т. Х. Актуальные проблемы формирования Стратегии социально-экономического развития регионов в части ТЭК и ЖКХ Научный журнал Российского газового общества. - М.:2014, №2, стр. 59-63, тираж 1000экз.
5. ГЧП: Теория и практика. НИУ ВШЭ. Москва. 2010.
6. Муниципальная программа городского округа Химки Московской области «Жилище» утверждена Постановлением Администрации городского округа Химки Московской области от 20.10.2014 № 1640
7. Портал ГЧП-Института. Раздел «Исследования» // <http://p3institute.ru/research/>
8. Официальный сайт городского округа Химки // <http://admhimki.ru>
9. Куприянова Л.М. Анализ проблем инновационного развития экономики России / Мир новой экономики. 2014. № 4. С. 13-21.
10. Куприянова Л.М, Ефимова О.Н. Информационное общество: современный этап развития новой экономики / Мир новой экономики. 2014. № 3. С. 71-85.
11. Усманова Т.Х., Хайруллина Л.И. Влияние аудита на формирование и совершенствование учета, отчетности и контроля в системе жилищно-

¹ Муниципальная программа городского округа Химки Московской области «Жилище» утверждена Постановлением Администрации городского округа Химки Московской области от 20.10.2014 № 1640

коммунального хозяйства (ЖКХ) / Экономика. Бизнес. Банки. 2012. № 1. С. 55-64.

12. Усманова Т.Х., Обрадович Т. Особенности управления инвестиционными проектами и формирования инвестиционного климата в Сербии / Экономика. Бизнес. Банки. 2013. № 3. С. 102-114.

13. Усманова Т.Х., Трифонов П.В., Хайруллина Л.И. Современные требования формирования стратегии социально-экономического развития регионов / Экономика. Бизнес. Банки. 2014. № 2 (7). С. 23-36.