

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Г.В. ПЛЕХАНОВА»

На правах рукописи

Бузулуцкий Михаил Игоревич

**РЕГИОНАЛЬНАЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ПОЛИТИКА В
СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством
(региональная экономика)

ДИССЕРТАЦИЯ

на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Научный руководитель:
доктор экономических наук, профессор
Седова Надежда Васильевна

Москва – 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
Глава 1 Теоретические подходы к реализации региональной социально-экономической политики в сфере жилищного строительства	13
1.1 Анализ состояния социально-экономической политики в сфере обеспечения населения строящимся жильем	13
1.2 Инструменты социально-экономической политики в сфере жилищного строительства	26
1.3 Направления развития инструментов и механизмов социально-экономической политики в сфере жилищного строительства	37
Глава 2 Анализ построения механизма государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства на примере регионов Южного федерального округа	49
2.1 Содержание и особенности построения организационно-экономического механизма государственно-частного партнерства в сфере регионального жилищного строительства	49
2.2 Систематизация отечественного опыта государственно-частного партнерства в сфере регионального жилищного строительства	74
2.3 Международный опыт государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства	86
Глава 3 Совершенствование региональной социально-экономической политики в сфере жилищного строительства Южного федерального округа на основе механизмов государственно-частного партнерства	102
3.1 Концепция региональной социально-экономической политики на основе внедрения механизма государственно-частного партнерства в сферу жилищного строительства	102
3.2 Экономико-математическое моделирование механизма государственно-частного партнерства в сфере регионального жилищного строительства	111

3.3 Меры региональной социально-экономической политики по развитию сферы жилищного строительства субъектов Южного федерального округа	128
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	145
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	149
Приложение А. Социально-экономическое положение регионов Российской Федерации	172

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования определяется комплексом проблем формирования и функционирования региональной социально-экономической политики в такой важной сфере для населения страны, как жилищное строительство. Современный этап развития национальной экономики характеризуется неоднородностью регионального развития. Проблема наличия диспропорций в территориальной структуре жилищной сферы обусловлена значительной дифференциацией доступных ресурсов и условий хозяйствования. В большинстве регионов Российской Федерации реализация программ жилищного строительства не отвечает потребностям населения и требуемым темпам экономического развития. При этом развитие данной сферы осложняется проблемами, характерными для всей экономики страны в целом: недостаточностью финансирования и недостаточностью развития институциональной среды. Масштаб и острота накопленных проблем в сфере жилищного строительства требуют выработки эффективных механизмов региональной социально-экономической политики, направленной на обеспечение законных интересов всех слоев населения в вопросе обеспечения жильем. В контексте развития сферы жилищного строительства в большинстве регионов особенно остро стоит проблема обеспечения жильем социально незащищенных слоев населения, остро нуждающихся в улучшении жилищных условий, но совсем не имеющих возможности приобрести его в собственность.

Наблюдаются противоречия: между теорией и практикой формирования методов реализации региональной социально-экономической политики; между необходимостью решения жилищной проблемы в стране и ограниченностью бюджетных ресурсов.

В этой связи одним из путей решения комплекса региональных социально-экономических проблем в сфере жилищного строительства (особенно с точки зрения финансирования) может являться более активное привлечение частного

сектора. В регионах в рамках социально-экономической политики формируется система взаимодействия местной власти и бизнеса, которая в перспективе может позволить с новой эффективностью применять различные модели государственно-частного партнерства (ГЧП) для развития сферы жилищного строительства.

На момент данного исследования проектами государственно-частного партнерства являются проекты, реализуемые в следующих формах: соглашения о государственно-частном партнерстве в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 224-ФЗ "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" [8], концессионные соглашения в рамках Федерального закона от 21.07.2005 N 115-ФЗ "О концессионных соглашениях", контракты жизненного цикла и договоры аренды с инвестиционными обязательствами [6].

Вместе с тем в рамках проводимой региональной социально-экономической политики регулирование государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства несовершенно и требует значительной доработки. Учитывая активное развитие государственно-частного партнерства, как метода проведения социально-экономической политики в сфере жилищного строительства за рубежом, представляется необходимым изучить уже существующий опыт зарубежных стран по методическим подходам к оценке сравнительной эффективности проектов государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства, проанализировать лучшие международные практики, определить различия в подходах к такой оценке и выработать пути синхронизации и совершенствования данной процедуры в отечественной строительной сфере.

В рамках региональной социально-экономической политики проблему государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства актуализирует и приобретенная в последнее время популярность проектов и выбор решений, оказывающих значительный общеэкономический эффект, что является отдельной новой и достаточно сложной проблемой, которая должна решаться на уровне регионального стратегического планирования. В Российской Федерации

процедура обоснования выбора способа реализации проектов по строительству жилья является обязательной только для проектов ГЧП, реализуемых в соответствии с Федеральным законом от 13.07.15 г. № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [8].

Данная процедура нуждается в проведении оценки социальной и экономической эффективности проекта, а также в сравнении выбранного способа реализации проекта с использованием государственно-частного партнерства с прямым бюджетным финансированием – «госзаказом», что требует разработки новых методических решений и подходов.

Таким образом, совершенствование инструментов и механизмов социально-экономической политики в сфере жилищного строительства с использованием государственно-частного партнерства является актуальной научной задачей.

Степень разработанности проблемы исследования. Особый вклад в развитие фундаментальной региональной науки внесен такими учеными, как Аганбегян А.Г., Бадман М.К. Гранберг А.Г., Колосовский Н.Н., Кистанов В.В., Некрасов Н.Н.

Вопросы региональной социально-экономической политики исследованы в работах Абалкина Л.И., Валентей С.Д., Гагариной Г.Ю., Гришина В.И., Зинчук Г.М., Зубаревич Н.В., Минакира П.А., Орешкина В.П., Поляковой А.Г., Потравного И.М, Угрюмовой А.А, Чайниковой Л.Н.

Проблемы организации взаимодействия между государством и бизнесом, в том числе на основе государственно-частного партнерства исследуются в работах Гассий В.В., Гримси Д., Нещадина А.А., Пчелинцевой И.Н., Седовой Н.В.

Актуальные вопросы в сферы жилищного строительства региона рассмотрены в научных трудах Алексева А.А., Владимировой И.Л., Косаревой Н.Б., Моториной М.А., Полиди Т.Д., Ресина В.И.

Анализ указанных научных исследований показал наличие противоречий и скрытых возможностей в развитии региональной социально-экономической

политики в сфере жилищного строительства. Данное обстоятельство обуславливает необходимость совершенствования региональной социально-экономической политики и поиска методов и моделей реализации взаимодействия власти и бизнеса в этой чувствительной для общества сфере.

Цель диссертационного исследования – теоретическое обоснование и разработка концепции региональной социально-экономической политики на основе внедрения механизмов государственно-частного партнерства в сферу жилищного строительства.

В соответствии с вышеуказанной целью диссертационного исследования в работе были поставлены и решены следующие **задачи**:

1. Разработать концепцию региональной социально-экономической политики на основе внедрения механизма государственно-частного партнерства в сферу жилищного строительства.

2. Разработать комплекс мер, направленных на совершенствование региональной социально-экономической политики и внедрение механизма государственно-частного партнерства, как элемента региональной социально-экономической политики, с целью решения существующих социально-экономических задач в исследуемой области.

3. Определить содержание и особенности построения организационно-экономического механизма государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства, обосновать целесообразность его внедрения для решения социально-экономических задач в вопросах обеспечения жильем.

4. Исследовать и обосновать основания государственно-частного партнерства, как элемента региональной социально-экономической политики.

5. Разработать экономико-математическую модель, на основании которой частным партнером принимается решение об участии в проекте, а также модель для публичного партнера, на основании которой осуществляется обоснованный выбор кандидата из числа претендентов на заключение соглашения о государственно-частном партнерстве.

Предмет исследования – социально-экономическая политика в сфере жилищного строительства региона, возникающая в процессе внедрения механизмов государственно-частного партнерства.

Объектом исследования является сфера жилищного строительства, как элемент социально-экономической политики региона.

Область диссертационного исследования. Тема диссертации соответствует Паспорту научных специальностей ВАК при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (региональная экономика) по пунктам областей исследования: 3.16 Региональная социально-экономическая политика; анализ особенностей и оценка эффективности региональной экономической политики в Российской Федерации, федеральных округах, субъектах Федерации и муниципальных образованиях; 3.17 Управление экономикой регионов. Формы и механизмы взаимодействия федеральной, региональной, муниципальной власти, бизнес-структур и структур гражданского общества. Функции и механизмы управления.

Теоретической и методологической базой исследования послужили фундаментальные научные положения экономической теории, теории региональной экономики, институциональной экономики, экономического моделирования. В основе исследования применены следующие научные подходы: историко-эволюционный, интеграционный, системный, ситуационный и процессный. Используются методики ретроспективного, категориального, системного анализа, моделирования и прогнозирования.

Информационную базу исследования составили соответствующие федеральные законы, Указы Президента, постановления Правительства, данные Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Министерства экономического развития, Министерства труда и социального развития, нормативно-правовые акты и документы федеральных органов власти и субъектов Российской Федерации, исследования аналитических

и рейтинговых агентств, научные издания, публикации в средствах массовой информации и информационные ресурсы в сети Интернет, а также данные практического опыта автора.

Гипотеза исследования. Использование разработанных моделей и методов государственно-частного партнерства позволит снизить остроту противоречий: между теорией и практикой формирования методов реализации региональной социально-экономической политики; между необходимостью решения жилищной проблемы в стране и ограниченностью бюджетных ресурсов.

Теоретическую основу диссертационного исследования составили исследования отечественных и зарубежных ученых в области теории государственно-частного партнерства, в целом, и в жилищном строительстве, в частности, теории конкуренции, инновационной деятельности, методологии эффективной социально-экономической политики и модернизации строительной отрасли.

Научная новизна диссертации заключается в уточнении теоретических положений и разработке методических рекомендаций, обеспечивающих внедрение в процессе реализации региональной социально-экономической политики механизмов государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства.

1. Разработана концепция региональной социально-экономической политики на основе внедрения механизма государственно-частного партнерства в сферу жилищного строительства, позволяющая на основе существующих рыночных механизмов объединить ресурсы органов власти и бизнес-структур для реализации проектов строительства как коммерческого жилья, так и жилья для решения социальных задач.

2. Предложены механизмы региональной социально-экономической политики, направленные на развитие сферы жилищного строительства субъектов Южного федерального округа за счет внедрения инструментов градостроительной, земельной, тарифной, инфраструктурной и налоговой политики, внедрение

которых позволит увеличить объемы предложения строящегося жилья, создать условия развития рынка коммерческой и социальной аренды.

3. Раскрыто содержание и особенности построения организационно-экономического механизма государственно-частного партнерства, как инструмента социально-экономической политики в жилищном строительстве, под которым понимается комплекс форм сотрудничества властных структур и частного сектора в виде долгосрочных отношений, направленных на реализацию проектов строительства коммерческого и социального жилья, на основе баланса целей, распределения рисков и объединения ресурсов.

4. Обоснованы и дополнены принципы государственно-частного партнерства, как элемента региональной социально-экономической политики, которые позволяют в интересах общества более точно сформировать цели и задачи партнерства, распределить риски и ответственность его участников, привлечь необходимые ресурсы.

5. Разработана экономико-математическая модель государственно-частного партнерства строительства жилья, которая являясь одним из элементов социально-экономического развития региона позволяет обосновать выбор оптимальной стратегии инвестора-застройщика при принятии решения об участии в проекте, а также обосновать выбор региональными органами управления оптимального кандидата из числа претендентов на реализацию проекта жилищного строительства.

Теоретическая значимость исследования определяется разработкой теоретических положений и методического обоснования механизмов государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства в рамках региональной социально-экономической политики и перспективных направлений ее развития в целях дальнейшего совершенствования процессов стратегического планирования и внедрения разработанных предложений.

Практическая значимость исследования обусловлена возможностью использовать полученные результаты при разработке органами законодательной и исполнительной власти новых нормативно правовых актов в рамках региональной

социально-экономической политики для стимулирования развития региональной экономики, предприятиями сферы жилищного строительства для развития путей взаимодействия с региональными властями.

Материалы работы использовались в учебном процессе ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова» по дисциплине «Государственное регулирование национальной экономики». Результаты исследования также могут быть использованы в научном и учебном процессах при изучении дисциплин «Региональная экономика и управление» и «Государственное регулирование экономики».

Обоснованность и достоверность результатов исследования доказывается использованием общенаучных методов исследования, значительным количеством отечественных и зарубежных источников по проблеме диссертационного исследования, обширной и актуальной статистической базой, логичным и последовательным подходом к решению поставленных в исследовании задач.

Апробация результатов диссертационного исследования проходила на международных и всероссийских научно-практических конференциях, выводы и предложения диссертационного исследования получили одобрение на конференции молодых ученых «Россия в Глобальной экономике: Новые вызовы и угрозы» (г. Москва, 2018 г.), на Международной научно-практической конференции «Стратегическое эколого-экономическое развитие регионов и муниципальных образований в условиях глобализации» (г. Москва, 2018 г.), на Круглом столе Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «Реформирование системы ЖКХ» (г. Москва, 2017 г.), Международной научно-практической конференции «Градостроительство и жилищно-коммунальное хозяйство: проблемы, перспективы и приоритеты» (г. Нижний Новгород, 2016 г.). Основные положения и выводы диссертации докладывались на Международных Плехановских чтениях.

Публикации. Основные положения и выводы диссертации нашли отражение в 7 публикациях автора, общим объемом 5 п.л., в том числе 4 работы в изданиях из Перечня рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы

основные научные результаты диссертации на соискание ученой степени кандидата наук.

Структура и объем работы. Структура диссертации определена целями и задачами диссертационной работы. Работа состоит из введения, трех глав основного содержания, заключения, одного приложения, изложена на 176 страницах. Содержит 8 рисунков, 3 таблицы. Список литературы состоит из 175 источников.

Глава 1 Теоретические подходы к реализации региональной социально-экономической политики в сфере жилищного строительства

1.1 Анализ состояния социально-экономической политики в сфере обеспечения населения строящимся жильем

Под региональной социально-экономической политикой понимается комплекс взаимосвязанных мер, реализуемых органами власти, в законодательной, административной и экономической сферах, по наиболее эффективному использованию имеющихся ресурсов и раскрытию дополнительных возможностей, в целях устранения диспропорций регионального развития, удовлетворения жизненно важных потребностей населения и повышения его благосостояния.

Региональная социально-экономическая политика в Российской Федерации относится к составной части государственной политики, которая направлена на формирование единого государства на основе принятой Концепции развития¹.

На момент данного исследования Министерством экономического развития Российской Федерации и Центром стратегических исследований разрабатывается Стратегическая программа развития России до 2035 года², в рамках которой предусматриваются меры, направленные на повышение качества и уровня жизни населения, развитие социальной помощи, повышение эффективности системы защиты граждан, повышение конкурентоспособности различных секторов экономики и многое другое.

Конституцией Российской Федерации закреплено право граждан на жилище, которое предполагает гарантированную законом возможность быть обеспеченным постоянным жильем и право на улучшение жилищных условий. Конституция

¹ Распоряжение Правительства Российской Федерации от 17.11.2008 N 1662-р (ред. от 28.09.2018) «О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_82134/ (дата обращения: 02.12.2018).

² Разработка стратегии России 2035 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://gasu.gov.ru/strategy-2035/zhile> (дата обращения: 02.12.2018);

Российской Федерации³ предусматривает, что органы государственной власти и местного самоуправления создают условия для реализации данных прав и содействуют жилищному строительству.

В силу социально-экономических особенностей развития России в XX веке под управлением государства находилась вся сфера имущественных и хозяйственных отношений, связанных с оборотом земли и куплей-продажей объектов недвижимости. Политическое устройство наложило заметный отпечаток на принципы территориального планирования, а вся жилищная сфера без учета специфики оказалась в рамках планово-командной системы.

Предпосылками кардинальных изменений в сфере обеспечения населения жильем в России послужило начало реформ 1990-х гг., которые стали началом развития рынка жилья, в том числе через приватизацию и предоставление населению возможности свободно приобретать и продавать объекты недвижимости.

Развитие рыночных отношений в этой сфере привело к формированию рынка жилищного строительства, который, как и любой рынок, характеризуется соотношением спроса и предложения, а их изменение приводит к нарушению равновесия и отражается возможности обеспечения населения жильем.

В этих условиях хозяйствования развитие жилищного строительства определяется, главным образом, экономическими интересами частных собственников, приоритетом которых является извлечение прибыли.

Сфера жилищного строительства является частью хозяйственного комплекса каждого субъекта Российской Федерации и объектом его социально-экономической политики. Данная сфера существенным образом влияет на формирование валового регионального продукта, что вместе с другими отраслями хозяйственного комплекса создает сильный мультипликативный эффект и является важным фактором устойчивого развития региона⁴. Жилищное строительство

³ Конституция Российской Федерации принята всенародным голосованием 12.12.1993 [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.constitution.ru/10003000/10003000-3.htm> (дата обращения: 01.12.2018).

⁴ Регионы России. Социально-экономические показатели. 2017: P32 Стат. сб. – М. : Росстат, 2017. – 1402 с.

оказывает значимое влияние на социально-экономические процессы, определяя качество жизни населения региона, социальный климат общества и уровень развития экономики в целом.

Одним из направлений региональной социально-экономической политики является решение жилищной проблемы для населения. От уровня, качества и доступности жилья для граждан зависит, как отдельный регион и страна в целом смогут справиться с возникающими социальными и экономическими задачами в других сферах.

По данным Федеральной службы государственной статистики совокупный объем жилищного строительства в Российской Федерации с 2000 года по 2018 год увеличился более чем в два раза. Объем ежегодно вводимого жилья вырос с 30 млн. кв. метров жилья в год до 75 млн. кв. метров жилья в год⁵. Основной рост жилищного строительства пришелся на жилье частной формы собственности.

Вместе с тем за указанный период строительство жилья государственной формы собственности сократилось более чем в три раза, федеральной собственности более чем в четыре раза, субъектов Российской Федерации в два раза, муниципальной формы собственности более чем в три раза.

По данным Федеральной службы государственной статистики общая площадь жилья в России находящегося в стадии текущего строительства составляет 107,2 млн. кв. метров. Более 80% строящегося жилья по-прежнему концентрируются в Европейской части России.

Совокупный объем жилищного строительства в России обеспечивают 3 тыс. компаний-застройщиков, при этом общая рыночная доля десяти наиболее крупных составляет 15%. Необходимо отметить, что только две из них являются публичными акционерными обществами и в полном объеме раскрывают информацию о своей финансово-хозяйственной деятельности.

Суммарные объемы ввода многоквартирного жилья в первых 10 регионах практически не изменились – 22,8 млн кв. м (-0,8% к 2016 г.), что составляет 50%

⁵ Там же.

от ввода многоквартирных домов в 2017 году. Лидерами по приросту вводов многоквартирных домов в первой десятке стали: Ленинградская область (1,9 млн кв. м, +22,5% к 2016 г.) и Санкт-Петербург (3,4 млн кв. м, +16,3% к 2016 г.). Среди 20 регионов, в которых введено более 500 тыс. кв. м многоквартирного жилья, наибольшее снижение по итогам 2017 г. зафиксировано в восточной части страны, а именно: Тюменской области (0,76 млн кв. м, -33,1% к 2016 г.), Красноярском крае (0,77 млн кв. м, -28,7% к 2016 г.) и Новосибирской области (1,2 млн кв. м, -25,2% к 2016 г.).

Активными участниками современного рынка жилищного строительства стали коммерческие банки, играющие существенную роль в его развитии. Ежегодно рынок ипотечного кредитования увеличивается на 20%, а доля приобретателей на рынке строящегося жилья, использующих средства кредитных организаций, превысила 60%. Объем кредитных средств, выданных коммерческими банками населению, за последние 15 лет увеличился более чем в 5 раз и превысил уровень 3 трлн руб. в год.

Однако существуют значительные проблемы, которые сдерживают развитие в этой сфере. Более 90% ипотечного рынка в России приходится на крупнейшие банки, приблизительно 75% – на госбанки.

В большинстве субъектов Российской Федерации, за исключением столичного региона, выбор кредитных организаций, как и объектов жилищного строительства, обычно небольшой. На Центральный федеральный округ приходится треть ипотечного рынка, на Москву и Московскую область – 22%, а Санкт-Петербург и Ленинградская область занимают уже менее 8% рынка. Доля оставшихся субъектов Российской Федерации в объеме ипотечного кредитования в Российской Федерации незначительны.

Недостаток предложения средств кредитных организаций стимулирует повышенный уровень спроса на них и рост уровня процентных ставок по ипотеке, что делает этот значимый вид кредитования менее доступным для населения.

В условиях сохранения санкционного и экономического давления на Российскую Федерацию и продолжительного восстановления экономики после

финансового кризиса обеспечение высокого уровня платежеспособного спроса населения на жилье поддерживает программа мер, финансируемая Правительством Российской Федерации.

Данные официальной статистики свидетельствуют, что финансирование ипотечного кредитования в стране на 98,2% осуществляется за счет средств Министерства финансов Российской Федерации через банки с государственным участием⁶, что свидетельствует о низком уровне диверсификации источников и недостаточным уровнем доверия иностранных инвесторов.

Несмотря на отмеченную динамику увеличения строительства жилья и объемов ипотечного кредитования в последние годы, Россия по-прежнему значительно уступает развитым странам по обеспеченности населения жильем, с показателем 25 кв. метров на человека, тогда как в США – 70 кв. метров, Великобритании – 62 кв. метров, Франции и Германии – 39 кв. метров, и также уступает и по темпам жилищного строительства на одного жителя⁷.

В России насчитывается около 55 млн. домохозяйств, при этом жильем обеспечены менее 80%. Не обеспечены в основном жители городов, в которых проживает 72% населения (109 млн. человек).

Наиболее сложная ситуация с обеспечением населения строящимся жильем сложилась в регионах Южного федерального округа (далее – ЮФО). Сравнительная оценка уровня обеспеченности населения субъектов Южного федерального округа жильем, составленная на основе данных официальной статистики, представлена нами ниже (Таблица 1).

⁶ Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. Центральный Банк Российской Федерации. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.cbr.ru/statistics/pdco/mortgage/> (дата обращения: 02.12.2018).

⁷ Россияне меняют размер. Почти половина жителей России хочет улучшить жилищные условия, переехав в квартиру побольше. [Электронный ресурс]. – &Ведомости. – 2018. – № 23. – Режим доступа: <https://www.vedomosti.ru/partner/articles/2018/05/16/769674-rossiyane-menyayut> (дата обращения: 02.12.2018).

Таблица 1 – Сравнительная оценка уровня обеспеченности населения субъектов Южного федерального округа жильем в 2018 г.

Показатель	Уровень		
	Субъекты Южного федерального округа с уровнем показателя ниже среднего по стране	Субъекты Южного федерального округа с уровнем показателя соответствующего среднему по стране	Субъекты Южного федерального округа с уровнем показателя выше среднего по стране
Уровень обеспеченности населения жильем (среднее по России - 23 кв. метра общей площади на человека)	Республика Крым Город Севастополь Республика Калмыкия Краснодарский край Астраханская область Волгоградская область Ростовская область	Республика Адыгея	-
Уровень ввода в эксплуатацию жилых домов (среднее по России - 515 кв. метров на 1000 жителей)	Республика Адыгея Республика Крым Республика Калмыкия Астраханская область Волгоградская область Ростовская область	-	Город Севастополь Краснодарский край

Источник: составлено автором

Результаты оценки свидетельствуют, большинство субъектов Южного федерального округа демонстрируют низкие по сравнению со средним уровнем по стране показатели обеспеченности населения жильем.

Показатель финансовой доступности жилья в субъектах Южного федерального округа, рассчитанный международным аналитическим агентством - «Россия сегодня» на основе данных официальной статистики, также показал существенное отставание субъектов Южного федерального округа в создании условий обеспечения населения жильем.

Рейтинг регионов, составленный на основе расчета показателя минимально требуемого количества лет, необходимого семье из трех человек со средними региональным доходом на то, чтобы накопить денежную сумму эквивалентную

стоимости приобретаемой двухкомнатной квартиры площадью 60 кв. метров, распределил субъекты Южного федерального округа в следующем порядке⁸: Севастополь – 84 место с показателем более 11 лет, Республика Крым – 81 место с показателем 10 лет, Республика Адыгея – 75 место с показателем 7,9 лет, Республика Калмыкия – 73 место с показателем 7,3 года, Ростовская область – 71 место с показателем 7,1 года, Краснодарский край – 68 место с показателем 6,9 лет, Волгоградская область – 40 место с показателем 5,2 года, Астраханская область – 28 место с показателем 5 лет.

Несмотря на создание основ функционирования рынка жилья, увеличения масштабов жилищного строительства и ипотечного кредитования, обеспечение жильем на практике доступно лишь ограниченному кругу семей - семьям с высокими доходами⁹.

Немаловажным фактором, сдерживающим сферу жилищного строительства, остается высокий уровень рисков строительных организаций. С ростом объемов жилищного строительства увеличилось и число экономических преступлений в этой сфере.

В этой связи, важным шагом для сферы жилищного строительства является переход от простой формы долевого строительства к проектному финансированию. Неподготовленность и непрозрачность предложенного механизма проектного финансирования, по мнению участников рынка, может самым негативным образом отразиться на объемах жилищного строительства.

Отсутствие в новом законодательстве четких правил финансирования строительства, а также дополнительная плата, взимаемая с застройщика, за привлеченные им денежные средства граждан (инвесторов) и размещенные на

8 Доступность приобретения жилья [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://giarating.ru/infografika/20190702/630129260.html> (дата обращения: 08.08.2019).

9 Распоряжение Правительства Российской Федерации от 17.11.2008 N 1662-р «О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_82134/50ec8a398adbe732eea59ba9ccde81e999673c6f/ (дата обращения: 02.12.2018).

специальных эскроу-счетах в банках повысит себестоимость строительства, что в конечном итоге повлечет к росту цен на строящееся жилье.

Механизм Компенсационного фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства, который дополняет модель долевого строительства многоквартирных домов механизмом государственных гарантии в рамках Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" [38] прекратил свое развитие в связи с переходом рынка к механизмам проектного финансирования.

Однако механизм проектного финансирования в сочетании с эскроу-счетами, введенными в действие поправками к этому же закону, вступившими в силу с 1 июня 2019 года еще предстоит оценить.

Одним из ключевых факторов сферы жилищного строительства региона является обеспечение процесса застройки территорий необходимыми документами территориального планирования, которые должны быть соотнесены с задачами социально-экономической политики в данной сфере. Комплекс документов территориального планирования вырабатывается на трех уровнях власти: федеральном, субъектов и муниципальном.

В Краснодарском крае разработка стратегических документов сталкивается с целым комплексом проблем различного порядка на всех уровнях. Характерными проблемами на региональном уровне являются недостаток оценки ситуации жилищного строительства региона и отражение специфики в стратегических документах субъекта, несогласованность межведомственного взаимодействия и ограниченный доступ к информации, отсутствие методических подходов и рекомендаций для ведения эффективного территориального планирования на муниципальном уровне, отсутствие регламентов, ограничивающих сроки и определяющие зоны ответственности при разработке и согласовании документов. Проблемами муниципальных образований в основном являются недостаток бюджетного финансирования и кадровый голод, сдерживающие разработку

документации, а также согласованное планирование между самими муниципальными образованиями.

В Астраханской области значимой особенностью строительства городских поселений является стесненность застройки. Центральные районы городских поселений области в основном заняты компактно расположенной ветхой жилой застройкой. Современное жилищное строительство на застроенных территориях из-за разницы в плотности между старой и новой застройками сталкивается с отсутствием источников коммунальной инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Основными проблемами сферы жилищного строительства городских поселений региона являются: недостаток подготовленных земельных участков для ведения жилищного строительства, обустроенных объектами коммунальной инфраструктурой.

Сферу жилищного строительства региона усугубляет недостаток финансирования застройщиков на фоне продолжающегося снижения капитализации региональных банков, перехода на проектное финансирование и увеличение просроченной задолженности застройщиков.

В соответствии с законодательством к компетенции органов местного самоуправления относится создание условий для жилищного строительства, а средства местных бюджетов направляются на обеспечение жильем малоимущих граждан¹⁰. Острый недостаток средств муниципальных образований для финансирования жилищного строительства не позволяет выполнить требуемые законом обязательства и обеспечить нуждающиеся слои населения жильем.

Особенности городского жилищного строительства Ростовской области обусловлены сокращающимся спросом со стороны населения на новое коммерческое жилье, что в значительной степени детерминировано демографической ситуацией.

¹⁰ Постановление Правительства Астраханской области от 11.08.2006 N 285-П (ред. от 23.04.2010) «Об отраслевой целевой Программе «Развитие жилищного строительства в Астраханской области на 2006 - 2010 годы» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://zakon-region.ru/astrahanskaya-oblast/9367/> (дата обращения: 01.03.2018).

На протяжении последних двадцати лет сложилась устойчивая тенденция сокращения населения Ростовской области, возник феномен «усыхания» – интенсивное сокращение городского населения, вследствие чего происходит деградация городской среды и сопутствующей инфраструктуры. В настоящее время более пятнадцати городов Ростовской области имеют стабильную тенденцию к сокращению: г. Батайск, г. Белая Калитва, г. Зверево, г. Красный Сулин, г. Миллерово, г. Сальск, г. Таганрог, г. Аксай, г. Зерноград, г. Константиновск, г. Морозовск, г. Пролетарск, г. Семикаракорск, г. Цимлянск.

Данная тенденция делает рынок жилищного строительства в Ростовской области малопривлекательным для региональных застройщиков, что заставляет их переходить на более привлекательные рынки строящегося жилья.

Республика Калмыкия испытывает значительные сложности в вопросе разработки документов территориального планирования. Подавляющее количество муниципальных образований испытывает значительный дефицит средств бюджетов для организации работ по подготовке документов территориального планирования. Недостаток бюджетных средств выражается не только в способности муниципальных властей осуществить заказ необходимых документов у профессионального подрядчика, но и привлечь квалифицированных сотрудников для подготовки сбалансированного технического задания, оценить предлагаемые подрядчиком варианты и принять результат работ, который соответствует действующим нормативно-правовым актам и реализует меры социально-экономического развития.

Сферу жилищного строительства Республики Крым отличает целый комплекс как старых, существующих десятилетиями, так и новых, приобретенных в последние годы проблем.

Отсутствие документов территориального планирования является основной и наиболее важной проблемой при переходе Республики в российское правовое поле. Более чем в 200 поселений полуострова все еще не имеют генеральных планов и правил землепользования и застройки, а в подавляющем большинстве

населенных пунктов полуострова полностью отсутствуют проекты детальной планировки территории поселений.

Территориальное планирование в курортных городах южного Крыма испытывает отдельные сложности, связанные с отсутствием согласованных границ национальных парков и объектов культурного наследия, которое сдерживается недостатком исходных картографических данных, неточностью и достоверностью данных кадастрового учета.

Уникальной для Крыма является проблема правовой чистоты сделок с имуществом, прав собственности и аренды земельных участков, совершенных до 2014 года, которые сдерживают подготовку проектов строительства жилья и выдачу разрешений на строительство.

Хотя в Республике установлена отсрочка во время переходного периода в виде возможности предоставления земельных участков (перевода их из одной категории в другую, изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд) и выдачи разрешений на строительство до утверждения градостроительной документации.

Также нормальной работе мешает отсутствие налаженного межведомственного взаимодействия и несогласованность действий властных структур разного уровня на полуострове.

Еще одну масштабную проблему сферы жилищного строительной региона, приобретенную в последние годы, представляют собой международные санкции. Российские кредитные организации, осуществляющие кредитование строительных компаний и ипотечное кредитование населения, опасаются выходить на рынок жилищного строительства Крыма.

Также наиболее старой и масштабной проблемой жилищного строительства полуострова остается нехватка материально технической базы. Недостаток строительных материалов и мощностей коммунальной инфраструктуры, высокая степень износа дорог сдерживают жилищное строительство на полуострове.

В Республике Адыгея важной проблемой является отсутствие комплекса мер, направленных на стимулирование инвестиционной активности участников

рынка жилищного строительства и обеспечивающих стимулирование покупательской активности на рынке жилищного строительства.

В Республике низкими темпами происходит развитие рынка строящейся жилой недвижимости. Обеспечение граждан, относящихся к категориям нуждающихся социальным жильем, за счет средств бюджетов остается на крайне низком уровне. Потребность в строящемся жилье для всех категорий граждан возрастает, при этом темпы жилищного строительства значительно отстают от реальной потребности.

Многочисленные факторы, влияющие на активность застройки Южного федерального округа, могут значительно варьироваться от региона к региону. Субъекты с традиционно высоким уровнем развития агропромышленного комплекса испытывает недостаток квалифицированных трудовых ресурсов в сельской местности, в сфере жилищного строительства и контактирующих отраслях. Также природно-климатические условия регионов ЮФО резко контрастируют друг с другом.

Не менее важно решение вопросов привлечения квалифицированных кадров в строительной отрасли (больше в Республике Адыгея и Ростовской области), которые в основном решаются за счет более дешевой рабочей силы из стран СНГ.

Значительное увеличение стоимости строительства жилья, обусловленное ростом стоимости строительных материалов, рабочей силы, повышением тарифов на энергоносители и логистику, больше всего ощущается в Астраханской области и Ростовской области.

Застройщики все чаще испытывают проблемы, связанные с недостатком оборотного капитала. В условиях продолжительности технологических циклов строительства и нестабильности экономической ситуации, вызванных применением отдельными странами антироссийских санкций, ограничивающих доступ отечественных банков к ресурсам международной финансово-кредитной системы, застройщики все чаще ощущают недостаток финансовых ресурсов, сталкиваются с кассовым разрывом, что отражается на их обязательствах по своевременному вводу жилья в эксплуатацию. Также недостаток средств

отражается на финансировании программ инфраструктурных компаний, обеспечивающих строительство источников коммунальной инфраструктуры и технологическое присоединение строящегося жилья к сетям. Данные проблемы более характерны для всех субъектов Южного федерального округа.

Необходимо отметить, что обеспечение земельного участка сетями коммунальной инфраструктуры составляет существенную долю в затратах строительства и определяет масштабы самой застройки. Недостаток мощностей головных источников и возможности присоединения к сетям сокращает объемы жилищного строительства, побуждая застройщиков концентрироваться на уплотнительной застройке вместо комплексного освоения новых территорий или реновации застроенных.

В целом можно констатировать, что решение проблем обеспечения населения доступным жильем, с одной стороны, это определение подходов к жилищному строительству, повышению уровня жизни населения за счет роста объемов строящегося жилья и за счет освоения новых территорий, с другой, возможно и должно решаться путем освоения застроенных территорий поселений, в том числе в рамках государственно-частного партнерства, когда инициатором проекта являются властные структуры, а частными инициаторами выступают представители частного сектора (строительные компании, инвесторы и финансовые институты)¹¹. Реализация подобных проектов предполагает следующие стадии – подготовку территории под застройку с определением технических условий всех необходимых коммунальных сетей в сроки, ограниченные строительством жилья, и непосредственно застройку участка жильем и объектами соцкультбыта¹².

¹¹ Баулина О. А., Ключин В. В. Проблемы и перспективы жилищного строительства современной России / О. А. Баулина, В. В. Ключин // Интернет-журнал. «Научковедение». – 2016. – Т. 8. – № 2 (33). – С. 1-16.

¹² Там же.

1.2 Инструменты социально-экономической политики в сфере жилищного строительства

Объективная необходимость в эффективной государственной социально-экономической политике в сфере жилищного строительства обусловлена масштабом и остротой накопленных проблем.

Региональная социально-экономическая политика является важнейшим инструментом государственного регулирования развития национальной экономики.

Государственная региональная политика направлена на обеспечение сбалансированного социально-экономического развития субъектов Российской Федерации, сокращение уровня межрегиональной дифференциации в социально-экономическом состоянии регионов и качестве жизни¹³.

Обеспечение сбалансированного социально-экономического развития регионов как один из целевых ориентиров социально-экономического развития Российской Федерации требует синхронизации таких направлений региональной политики, как: 1) стимулирование экономического развития путем создания новых центров экономического роста в регионах на основе конкурентных преимуществ; 2) координация инфраструктурных инвестиций государства и инвестиционных стратегий бизнеса в регионах с учетом приоритетов пространственного развития и ресурсных ограничений, в том числе демографических; 3) сокращение дифференциации в уровне и качестве жизни населения в регионах с помощью эффективных механизмов социальной и бюджетной политики¹⁴.

Для решения задач региональной социально-экономической политики применяют методы прямого и косвенного воздействия государства на объекты и субъекты управления. Хотя данное разделение весьма условно и реализация одного метода практически невозможна без другого.

¹³ Распоряжение Правительства Российской Федерации от 17.11.2008 N 1662-р «О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_82134/ (дата обращения: 02.12.2018)

¹⁴ Там же.

Под непосредственным государственным воздействием в первую очередь понимают прямое финансирование в центры роста или в проблемные участки в виде капиталовложений, инвестиционные проекты, объекты. Прямое государственное управление основывается в первую очередь на использовании властного ресурса и может быть реализовано за счет создания региональных программ, предполагающих бюджетное финансирование строительства жилья, социальной и транспортной инфраструктуры, объектов коммунального хозяйства и пр.

Особое значение для эффективности мер социально-экономической политики, в условиях ограниченности бюджетных средств играет привлечение частных инвестиций. Все большее число государственных проектов и программ реализуется на так называемой долевой основе, то есть с привлечением как средств бюджетов, так и частных инвесторов.

Косвенное воздействие со стороны государства заключается в том, что органы власти содействуют формированию благоприятной экономической среды, снятию напряженности в жилищной сфере и оказывают поддержку развитию жилищного строительства, используя такие инструменты, как налоговое, тарифное, кредитное и прочее регулирование.

К законодательно утвержденным формам региональной социально-экономической политики в жилищной сфере можно отнести следующие:

Налоговая политика – это составная часть социально-экономической политики государства, ориентированная на создание такой налоговой системы, которая должна стимулировать накопление и рациональное использование национального богатства страны, способствовать гармонизации интересов экономики и общества и тем самым обеспечить социально-экономический прогресс общества¹⁵.

Бюджетная политика – это целенаправленная деятельность органов государственной власти и местного самоуправления по разработке и

¹⁵ Майбуров И. А. Налоги и налогообложение: учебник / И. А. Майбурова / – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2007. – С. 73.

осуществлению мер, направленных на более полное и эффективное использование бюджета в общественном воспроизводстве¹⁶.

Денежно-кредитная политика - совокупность мер регулирования денежного обращения и кредита, направленных на обеспечение устойчивого экономического роста путем изменения денежного предложения с целью воздействия на уровень и динамику инфляции, инвестиционную активность и другие важнейшие макроэкономические процессы¹⁷.

Инвестиционная политика – это комплекс систематически принимаемых органами власти решений относительно направлений, форм и методов развития инвестиционных процессов в рамках общей стратегии регионального социально-экономического развития¹⁸.

Тарифная политика – это система отношений органов федеральной, региональной и муниципальной власти по установлению подходов, принципов и методик определения тарифов на услуги подчиненных им коммунально-сбытовых компаний с целью обеспечения эффективного энергоснабжения региона и формированию конкурентного энергетического комплекса¹⁹.

Градостроительная политика – деятельность органов государственной и муниципальной власти, основанная на системе документов, направленных на формирование долгосрочного развития территорий и повышения качества жизни населения с учетом перспектив социально-экономического развития.

Земельная политика – система мер регулирования, влияющих на условия реализации прав собственности на землю с целью обеспечения наиболее

¹⁶ Родионова В. М. О бюджетной политике и межбюджетных отношениях в субъектах Российской Федерации / В. М. Родионова // Финансы. – 2008. – № 7. – С. 69.

¹⁷ Центр креативных технологий. Денежно-кредитная политика государства: цели и инструменты [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.inventech.ru/lib/macro/macro-0042/> (дата обращения: 02.12.2018)

¹⁸ Воробьева Ж. Б. Инвестиционная политика в регионе и инструменты ее реализации [Электронный ресурс] // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. – 2016. – № 2-1. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/v/investitsionnaya-politika-v-regione-i-instrumenty-ee-realizatsii> (дата обращения: 02.12.2018).

¹⁹ Родионова Н.П., Аксенов Л.А. Особенности разработки тарифной политики в регионах Российской Федерации в области топливно-энергетического комплекса / Н.П. Родионова, Л.А. Аксенов / Региональная экономика: теория и практика – М.: Издательский дом Финансы и кредит, – 2010. – №32. – С. 7-11.

эффективных вариантов использования в интересах максимального удовлетворения текущих и будущих потребностей общества.

В круг интересов региональной социально-экономической политики входит система мероприятий, проводимых в законодательной, административной, экономической и социальной сферах органами государственной власти и органами местного самоуправления в целях эффективного размещения производительных сил и нивелирования существующих противоречий и социальной напряженности на отдельных территориях.

Также в рамках указанной политики выстраивается и гармонизируется система взаимоотношений между государством и регионами, а также межрегиональные отношения в целом.

К наиболее важным группам региональных проблем в сфере обеспечения населения строящимся жильем относятся:

- недостаток предложения недорогого жилья, пользующегося массовым спросом и отвечающего всем необходимым требованиям комфортности;
- высокая потребность населения в новом жилье в сочетании с низким уровнем платежеспособного спроса и системы ипотечного кредитования;
- недостаток средств бюджетов органов власти для приобретения или самостоятельного строительства жилья для незащищенных групп населения;
- отсутствие конкурентных условий для строительства малопривлекательных видов жилья (коммерческой аренды, социального найма и других) по сравнению с жильем, предназначенным для продажи;
- непривлекательность рынков строящейся жилой недвижимости в депрессивных регионах и территориях со сложными климатическими условиями;
- слабые меры поддержки строительства жилья в сельской местности по сравнению с городским строительством;
- недостаток средств кредитных организаций для ведения полномасштабного проектного финансирования в жилищном строительстве по сравнению с другими видами кредитования;

- недостаток источников коммунальной инфраструктуры и высокий износ сетей, обуславливающий высокий уровень затрат на подключение строящегося жилья;

- высокий уровень затрат строительства объектов социальной инфраструктуры в сочетании с отсутствием мер поддержки при ее создании.

Государственное участие в жилищной сфере заключается в реализации разнообразных инструментов, которые встроены в региональную социально-экономическую политику²⁰.

Под инструментами региональной социально-экономической политики понимаются средства (например, региональные жилищные программы), которые использует правительство для достижения своих целей в региональном жилищном секторе²¹.

По мнению автора, аспектами исследования инструментов социально-экономической политики должны стать:

- реализация дифференцированных подходов налоговой политики к развитию жилищного строительства в регионах в зависимости от сложности и специфики исходной ситуации;

- реализация мер государственной бюджетной политики направленных на выстраивание эффективной системы межбюджетных отношений органов власти, замещения прямых государственных расходов альтернативными источниками финансирования проектов в области жилья;

- реализация мер денежно-кредитной политики, воздействующих на экономику через стабилизацию рынков капитала, снижение процентных ставок и сдерживание инфляции;

²⁰ Ибрагимова З. Ф., Файзуллин А. Т. Инструменты государственного регулирования жилищной сферы в Российской Федерации [Электронный ресурс] // Инновационная наука. – 2017. – № 12. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/instrumenty-gosudarstvennogo-regulirovaniya-zhilischnoy-sfery-v-rossiyskoy-federatsii> (дата обращения: 04.12.2018).

²¹ Балакина Г. Ф. Инструменты регулирования социально-экономического развития регионов [Электронный ресурс] // Региональная экономика: теория и практика. – 2014. – № 39 (366). – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/instrumenty-regulirovaniya-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-regionov> (дата обращения: 04.12.2018).

– реализация мер инвестиционной политики направленных на создание благоприятных условий привлечения частных инвесторов в разработку и реализацию масштабных проектов жилищного строительства, способных значительным образом воздействовать на структуру рыночного предложения, увеличить в первую очередь долю жилья массового спроса;

– применение мер тарифной политики направленных на создание долгосрочных условий развития объектов коммунальной инфраструктуры, содействующих привлечению капитала, снижения рисков инвесторов и предоставления гарантий;

– реализация мер градостроительной политики, направленных на создание условий реализации масштабных проектов жилищного строительства в максимально короткие сроки, создание сравнительных преимуществ, создающих основу для массового строительства социально-значимого жилья;

– реализация мер земельной политики, направленных на стимулирование строительства жилья в городских и сельских поселениях;

Вопросы жилищного строительства, связанные с проблематикой региональной социально-экономической политикой исследованы и разработаны в работах: А.А. Алексеева²², В.А. Дмитриева²³, В.В. Иванова²⁴, А.А. Кольева²⁵,

²² Алексеев А. А. Механизм реализации жилищной политики крупного города (на примере Москвы). / А. А. Алексеев. – М. : Машиностроение, 2002. – 316 с.

²³ Дмитриев В. А. Формирование стратегии управления строительной корпорацией жилищного профиля: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Дмитриев Владимир Александрович. – СПб., 2003. – 168 с.

²⁴ Иванов В. В. Ипотечное кредитование. – М.: Информ.-внедр. центр «Маркетинг», 2001. – 235 с.; Иванов В. В. Все об ипотеке. – М. : МТ-Пресс, 2000. – 272 с.

²⁵ Кольев А. А. Активизация процесса привлечения инвестиций в жилищное строительство региона: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Кольев Александр Анатольевич - Вологда, 2005. – 198 с.

А.Н. Ларионова²⁶, В.В. Литвиненко²⁷, А.С. Роботова²⁸, О.П. Смирновой²⁹, М.И. Тихонова³⁰ и др.

Проблемы современного состояния сферы жилищного строительства применительно к области данного исследования рассматривались в трудах В.М. Смирнова³¹, Р.И. Кичанова³², И.В. Малышева³³, О.С. Поповой³⁴, М.И. Мехтиева³⁵ и других авторов, которые исследовали множество острых социально-экономических вопросов в этой сфере.

В кандидатской диссертации А.И. Лебер³⁶ предложен механизм социально-жилищного инвестирования в регионе. Данным автором рассмотрен подход, позволяющий определить индекс доступности жилья с учетом минимально возможных уровней расходов и транзакционных издержек по приобретению жилья на первичном рынке. Предложена методика отбора реципиентов для социально-жилищного инвестирования, входящих в группы населения, нуждающиеся в приоритетной государственной поддержке по решению их жилищного вопроса³⁷. Автор предлагает инструмент для инициирования инвестиций посредством выпуска государственных ценных бумаг путем внешнего или внутреннего

²⁶ Ларионов А. Н. Управление жилищными инвестиционными проектами в регионе: учебное пособие / А. Н. Ларионов. – Волгоград: – 1999. – 228 с.

²⁷ Литвиненко В. В. Формирование современной жилищной сферы: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Литвиненко Виктор Васильевич – М. 2001. – 170 с.

²⁸ Роботов А. С. Маркетинговая концепция строительных предприятий жилищного сектора [Электронный ресурс] / А. С. Роботов, Г. И. Шилов, Е. В. Турчак. – 2001. – № 3. – Режим доступа: //http://www.gvozdik.ru/analit/1_754 (дата обращения: 07.12.18).

²⁹ Смирнова О. П. Формирование организационно-экономического механизма управления инвестициями в жилищное строительство (на примере Ивановской области): дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Смирнова Ольга Павловна – СПб., 2009. – 162 с.

³⁰ Тихонова Н. Е. Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России / Н. Е. Тихонова, А. М. Акатнова, Н. Н. Седова // Социологические исследования. – 2007. – № 1 (273). – С. 71-81.

³¹ Смирнов В. М. Регулирование развития жилищного строительства крупного города: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Смирнов Виктор Михайлович - СПб., 2009. – 160 с.

³² Кичанов Р. И. Развитие жилищной сферы страны и регионов в современных условиях: проекты, проблемы, результаты: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Кичанов Роман Иванович. - М., 2007. – 162 с.

³³ Малышев И. В. Методологические основы формирования государственной политики в сфере экологизации жилищного строительства: дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 / Малышев, Игорь Вениаминович- М., 2011. – 317 с.

³⁴ Попова Ю. Н. Разработка моделей системных связей и механизмов управления в экономических системах предприятий жилищного строительства: дис. ... канд. экон. наук: 05.13.10 / Попова Юлия Николаевна. – Воронеж, 2004. – 188 с.

³⁵ Мехтиев М. И. оглы. Экономические проблемы развития жилищного строительства в рыночных условиях: дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 / Мехтиев, Мехти Имран оглы. - М., 2001. – 249 с.

³⁶ Лебер А. И. Формирование механизма социально-жилищного инвестирования в регионе: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Лебер Анастасия Иосифовна - Иркутск, 2009. – С. 130-144.

³⁷ Там же.

заимствования. Следует отметить, что вторичные инструменты ипотечного финансирования, циркулирующие на финансовом рынке, могут стать спусковым механизмом финансового кризиса, как это и произошло в США и в мире в 2008–2009 гг.

В кандидатской диссертации А.А. Кольева³⁸ определены пути совершенствования системы ипотечного жилищного кредитования и выявлены перспективные формы инвестирования в жилищное строительство на основе определения путей повышения инвестиционной привлекательности целевых жилищных займов как перспективной формы инвестирования в жилищную сферу региона, разработаны механизмы функционирования ссудо-сберегательных касс, позволяющих улучшить свои жилищные условия различным категориям граждан и привлечь дополнительные инвестиции в развитие жилищной сферы региона.

В кандидатской диссертации М.Н. Рассединой³⁹ для оценки результатов реализации региональной жилищно-инвестиционной политики используется система показателей мониторинга состояния спроса и предложения на жилье и инвестиции для формирования управленческих решений, направленных на активизацию инвестиционного процесса в жилищном строительстве региона⁴⁰. Предложенная система показателей может быть применена для разработки инструментов региональной социально-экономической политики.

В кандидатской диссертации И.Ф. Гареева⁴¹ определены специфические особенности региональных жилищных программ, основанных на разных подходах, что позволило определить современные формы господдержки населения в жилищной сфере с учетом специфики региона и социально-экономического положения населения, предложена система показателей, которые отражают социально-экономическую эффективность программ в жилищной сфере региона с учетом бюджетных средств и предложена методика оценки социально-

³⁸ Кольев А. А. Активизация процесса привлечения инвестиций в жилищное строительство региона: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Кольев, Александр Анатольевич. – Вологда, 2005. – 198 с.

³⁹ Там же.

⁴⁰ Расседина М. Н. Государственное регулирование рынка инвестиций в жилищное строительство: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Расседина Марианна Николаевна. – Вологда, 2007. – 223 с.

⁴¹ Гареев И. Ф. Оценка социально-экономической эффективности региональных жилищных программ: На примере Республики Татарстан: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Гареев Ильнур Фаилович. – Казань, 2005. – 221 с.

экономической эффективности программ по обеспечению жильем в регионах с финансовым механизмом, основанным на возвратности инвестиций. Данные подходы весьма актуальны для решения задач настоящего исследования.

В докторской диссертации А.Н. Саврукова⁴² обоснованы критерии оценки, разработаны методические основы и произведена оценка эффективности бюджетных расходов в жилищной сфере, предложена системная методология принятия решений с учетом оценки параметров и выбора вариантов участия государства при решении жилищной проблемы, обоснованы принципы и разработана методика оценки эффективности ипотечных жилищных программ, основанных на государственно-частном партнерстве, предложена математическая модель выбора вариантов финансирования жилищных программ, основанных на государственно-частном партнерстве, предложена методика учета мультипликативного экономического эффекта, возникающего при реализации жилищных программ, предложена комплексная оценка потенциала реализации региональных жилищных программ. Рассмотренная работа представляет несомненный интерес для настоящего исследования.

В кандидатской диссертации Е.А. Смирнова⁴³ предложена модель государственно-частного партнерства при реализации проектов реновации жилищного фонда крупных городов, что позволило объединять усилия участников партнерства для решения проблемы расселения аварийного и ветхого жилищного фонда. Разработан метод оценки эффективности государственно-частного партнерства для жилищной сферы, что позволило оценить социальный эффект и коммерческую эффективность при отборе наиболее рациональных проектов при реновации жилищного фонда для участников государственно-частного партнерства⁴⁴.

⁴² Савруков А. Н. Финансовое обеспечение жилищных программ в России на принципах государственно-частного партнерства: дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.10 / Савруков Алексей Николаевич. – СПб., 2013. – 334 с.

⁴³ Смирнов Е. А. Развитие жилищной сферы крупного города на основе государственно-частного партнерства: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Смирнов Евгений Александрович. – СПб., 2010. – 148 с.

⁴⁴ Там же.

В кандидатской диссертации А.П. Черкасова⁴⁵ предложены модели финансовых механизмов на основе государственно-частного партнерства, что позволяет повысить финансовую эффективность реализации инвестиционных проектов в муниципальном образовании⁴⁶. Разработана четырехуровневая система управления жилищно-коммунальным хозяйством для муниципального образования, что позволило внедрить конкурентную рыночную схему управления данным сектором экономики муниципального образования, повысить конкурентоспособность жилищно-эксплуатационной деятельности в муниципальном образовании.

В кандидатской диссертации В.А. Фильченкова⁴⁷ разработаны методические рекомендации для подготовки проекта государственно-частного партнерства в социальной сфере при решении стратегических задач по развитию этой сферы в регионе с учетом программных дефицитов территориальных бюджетных средств, сформулированы методические подходы для конкурсного отбора проектов государственно-частного партнерства, с учетом сравнительной оценки (социальных, бюджетных и финансовых эффектов) по качественным и количественным показателям.

В кандидатской диссертации К.Э. Филюшиной⁴⁸ предложена методика оценки и анализа рисков инвестиционно-строительных проектов региона на основе формирования трех «фокус-групп»: научное сообщество, государственные и муниципальные служащие, представители финансово-кредитных организаций, строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства, что позволило методом моделирования провести дифференциацию рисков. Представлена субъектно-объектная модель управления рисками инвестиционно-строительных проектов региона на основе государственно-частного партнерства на основе учета

⁴⁵ Там же.

⁴⁶ Черкасов А. П. Финансирование инвестиционных проектов муниципального образования в условиях государственно-частного партнерства: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.10 / Черкасов Алексей Павлович. – Йошкар-Ола, 2012. – 177.

⁴⁷ Фильченков В. А. Формирование государственно-частного партнерства в социальной сфере: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Фильченков Валерий Александрович. – М., 2008. – 182 с.

⁴⁸ Филюшина К. А. Управление рисками при реализации инвестиционно-строительных проектов в регионе на основе государственно-частного партнерства (на примере Томской области): монография. / К. А. Филюшина. – Томск, 2013. – С. 45–50.

компетенций и различных сценариев⁴⁹. В базовом комплексе предложенных мероприятий государственно-частного партнерства предотвращены, ликвидированы и минимизированы риски и достигнуто повышение социально-экономической эффективности.

Основываясь на вышеизложенном была обобщена система механизмов региональной социально-экономической политики в сфере жилищного строительства Российской Федерации (Рисунок 1).



Рисунок 1 – Система инструментов (механизмов) региональной социально-экономической политики в сфере жилищного строительства.

Источник: составлено автором

Далее нами будут рассмотрены инструменты и механизмы, получившие развитие в социально-экономической политике в сфере жилищного строительства.

⁴⁹ Филюшина К. А. Управление рисками при реализации инвестиционно-строительных проектов в регионе на основе государственно-частного партнерства (на примере Томской области): монография. / К. А. Филюшина. – Томск, 2013. – С. 45–50.

1.3 Направления развития инструментов и механизмов социально-экономической политики в сфере жилищного строительства

В Российской Федерации в 2018 году было введено в эксплуатацию 75,3 млн кв. м. жилья, что на 4,9%⁵⁰ ниже показателя 2017 года и на 6,1% ниже показателя 2016 года. Одной из причин указанного снижения является значительное уменьшение платежеспособного спроса со стороны населения на строящееся жилье, вызванное снижением реальных доходов населения в условиях продолжающегося экономического кризиса и санкционного давления со стороны ряда зарубежных стран, направленного на ослабление Российской экономики.

В целях снижения остроты социальной напряженности, вызванной стрессами в национальной экономике и девальвацией национальной валюты, Правительством Российской Федерации в период с 2015 года по 2018 год были приняты беспрецедентные меры финансовой поддержки платежеспособного спроса на рынке строящегося жилья. Основным инструментом социально-экономической политики в тот период стал механизм жилищного ипотечного кредитования.

В 2018 году объём ипотечного кредитования достиг рекордного значения и составил 3 трлн. рублей, что на 49% больше показателя 2017 года. Основным источником средств, направляемых на этот вид кредитования, являются средства Министерства Финансов Правительства Российской Федерации. Более 80% выданных кредитов в 2018 году приходились на четыре крупнейших государственных банка России: Сбербанк, ВТБ, Россельхозбанк, ДОМ.РФ.

В Российской Федерации действует двухуровневая модель жилищного ипотечного кредитования. Данная модель имеет характерное разделение на уровень банков-кредиторов и уровень источников средств, эмитирующих ценные бумаги (Рисунок 2). В целях развития ипотечной программы в

⁵⁰ Итоги работы Минстрой России в 2018 году [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/press/vladimir-yakushev-podvel-itogi-raboty-ministerstva-za-2018-god/> (дата обращения: 01.02.2019).

Российской Федерации с 2015 года функционирует Единый институт развития в жилищной сфере ДОМ.РФ, которое призвано поддерживать ликвидность коммерческих банков посредством приобретения прав требований по ипотечным кредитам на средства, которые привлекаются при размещении облигаций на фондовом рынке. Связанные с ипотекой операции следующие: банковские ипотечные программы кредитования населения, программы рефинансирования ипотечных кредитов и инструменты секьюритизации ипотечных кредитов.

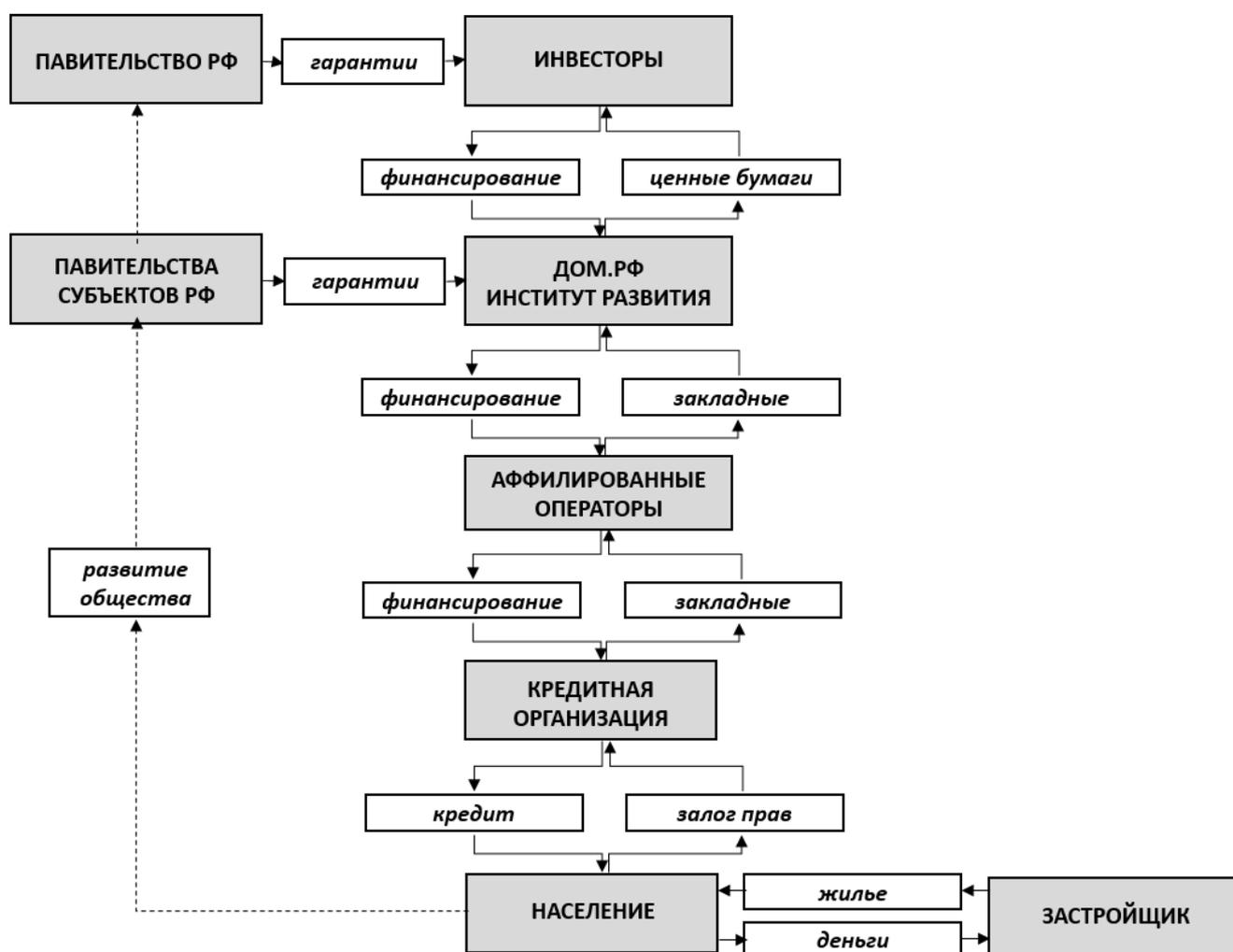


Рисунок 2 – Механизм жилищного ипотечного кредитования

Источник: составлено автором

Вместе с тем ипотечный рынок России характеризуется неоднородностью и несбалансированностью. По объемам ипотечного кредитования по итогам второго квартала 2018 года лидирует Москва и Московская область. В данном регионе выдано 34,78 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 124,43 млрд рублей. Второе место занимает Санкт-Петербург, в котором было оформлено 16,97 тыс. займов на сумму 43,89 млрд рублей. Третье место – у Свердловской области, в которой было выдано 11,11 тыс. ипотечных кредитов на сумму 20,60 млрд рублей. Наибольшие темпы роста ипотечного кредитования (81%) показала Новосибирская область, где количество новых ипотечных займов возросло на 63%. Пермский край показал темпы роста объемов ипотеки 79%, Краснодарский край – 68%.

Санкт-Петербург показал темпы роста этого показателя 36%. В Топ-10 по объемам жилищного кредитования входят Краснодарский край, Башкортостан, Татарстан, Ростовская, Новосибирская, Челябинская области, Ханты-Мансийский автономный округ. Лидер по объему кредитования - Ханты-Мансийский автономный округ⁵¹.

Неоднородность ипотечного рынка в регионах России характеризуется: разным уровнем социально-экономического развития (размерами валового регионального продукта и среднедушевыми денежными доходами), различными уровнями доступности банковских продуктов и услуг, невысоким уровнем осведомленности населения об экономическом содержании банковских услуг, разным уровнем привлекательности для кредитных организаций ипотечного кредитования и разным уровнем доступности нового жилья в разных регионах.

В 2018 году Правительством Российской Федерации принят пакет мер поддержки рынка ипотечного кредитования. В рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда» со сроком реализации до 2024 года

⁵¹ За год общий объем ипотечного кредитования вырос на 60%. 30 июля 2018 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.cian.ru/novosti-za-god-obschij-obem-ipotechnogo-kreditovaniya-vyros-na-60-283271/> (дата обращения: 16.12.2018).

предусмотрена реализация четырех федеральных проектов: «Ипотека», «Жилье», «Формирование городской и комфортной среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда».

Реализация проекта «Ипотека» предполагает, что совокупный объём рынка ипотечного кредитования к 2024 году должен составить 17 трлн. рублей, а ежегодный объём выдачи ипотечных кредитов на рынке строящегося жилья должен быть увеличен в два раза и составить 1,1 трлн. рублей в год. При этом ставка кредитования при этом должна опуститься ниже 8% и к 2024 году находится на уровне 7,9%. Кроме того, в федеральный проект также заложен прогноз роста рыночных цен на строящееся жилье – 5% в год.

Необходимо обратить внимание, что стимулирование спроса на строящуюся жилую недвижимость за счет повышения доступности ипотечного кредитования в сочетании с тенденцией сокращения объемов строительства жилья при незначительном росте доходов населения ведет к увеличению цен на жилье и повышению кредитной нагрузке населения. Ниже продемонстрировано сравнение темпов роста цен на строящуюся жилую недвижимость с ростом доходов населения (Рисунок 3). Расхождения, с которыми цены на жилье обгоняют среднедушевые доходы населения за 10 лет, составили от 3 до 10 раз по всем Федеральным округам.



Рисунок 3 – Сравнение темпов роста цен на строящееся жилье и роста доходов населения

Источник: составлено автором

Кроме того, по данным Центрального банка Российской Федерации значительно возросла кредитная нагрузка населения⁵². Несмотря на то, что доля ипотечного кредитования в общей финансовой нагрузке населения по состоянию на 2019 год составляет не более 15%, она имеет постоянную динамику к росту. С 2012 года и по 2019 год кредитная нагрузка населения по ипотечным кредитам возросла в два раза.

Данная тенденция самым негативным образом воздействует на социально-экономическое состояние регионов, увеличивая число граждан в первую очередь с невысокими доходами, для которых приобретение жилья становится невозможным.

Наряду с механизмом жилищного ипотечного кредитования также применяются: механизм реализации жилищной политики в крупных городах, механизм реализации проектов реновации жилищного фонда, механизм инициирования инвестиций в жилищную сферу посредством выпуска государственных ценных бумаг, механизм социально-жилищного инвестирования в регионах, а также механизмы реализации инновационного развития жилищного комплекса региона и механизмы субсидирования, которые будут нами рассмотрены ниже.

Механизм реализации жилищной политики в крупных городах⁵³

Крупные города с населением свыше 500 тыс. человек способны инициировать дополнительные инвестиционные ресурсы благодаря отчислениям части доходов местных предприятий, аккумулирования значительных сбережений населения и создания мультипликативного эффекта при кредитовании, а также за счет повышения роли инвестиционной привлекательности крупного города.

До недавнего времени жилищное строительство крупных городов в регионах отмечено большинством проектов, реализуемых на основе договоров долевого инвестирования и строительства. Подобные проекты отмечены рисками

⁵² Отчет Банка России «Обеспечение финансовой стабильности» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statichtml/file/73367/yudaeva.pdf> (дата обращения: 02.09.2019).

⁵³ Алексеев А. А. Механизм реализации жилищной политики крупного города (на примере г. Москвы). / А. А. Алексеев. – М.: Европейская академия информатизации, 2002. – 320 с.

недобросовестного исполнения договорных обязательств компаниями-застройщиками, что привело к образованию такой категории граждан, как «обманутые дольщики».

Импульсы к дополнительному развитию механизмов реализации жилищной политики в крупных городах инициируют системные решения:

- по использованию различных вариантов моделей строительства и способов передачи нового жилья;
- настройке эффективной системы налогообложения прибылей строительных компаний;
- проведению подрядных торгов на стадии, предвещающей инвестиции, что позволит отрегулировать на государственном уровне инвестиционные и рыночные цены на жилье;
- демонополизации отрасли для улучшения конкурентной среды в процессе реализации доступного социального жилья с предоставлением гражданам выбора исполнителей проектов на начальном этапе строительства;
- формированию рынка арендного жилья при учете доходов населения и с последующим правом выкупа жилья гражданами.

Механизм реализации проектов реновации жилищного фонда

Программа реновации⁵⁴, которая стартовала в Москве, дает возможность улучшить жилищные условия для 1,5 млн москвичей, проживающих в пятиэтажках, построенных более 60 лет назад и находящихся в ветхом состоянии. Новые дома будут построены из качественных материалов: монолита или панели нового поколения и по современным проектам со свободной планировкой квартир. Маломобильные граждане, благодаря доступности лифтовых холлов, расположенных на уровне входов в подъезд, смогут без затруднений подниматься в свои квартиры. Улучшится внешний вид города, будут благоустроены парки, велодорожки, построена досуговая инфраструктура. Проекты новых кварталов

⁵⁴ Сергей Собянин обсудил программу реновации жилья на расширенном заседании Совета Государственной Думы [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.mos.ru/mayor/themes/153299/3914050/> (дата обращения: 16.12.2018).

разрабатываются при участии лучших архитекторов и дизайнеров мирового уровня. Вместе с тем при всех положительных аспектах программы реновации требуется установление гарантий прозрачности всех процедур для устранения возможных коррупционных проявлений⁵⁵.

Механизм инициирования инвестиций в жилищную сферу посредством выпуска государственных ценных бумаг

Для развития вторичного рынка⁵⁶ ипотечного кредитования согласно мировому опыту следует наращивать объем эмиссии ипотечных ценных бумаг, что позволит многократно увеличить выдачу ипотеки, поскольку у банков и небанковских кредитных организаций появляется возможность секьюритизации и продажи кредитов инвесторам, что позволяет высвободить капитал для выдачи новых кредитов. Вовлечение дополнительных инвестиционных ресурсов, поступающих в том числе от пенсионных фондов и страховых компаний, обеспечит дальнейшее развитие рынка ипотеки.

Таким образом, кредитные организации смогут привлекать долгосрочные ресурсы посредством аккумулирования долгосрочных инвестиций, а также за счет эмиссии ипотечных ценных бумаг и за счет перепродажи портфелей ипотечных кредитов. Ожидается, что в ближайшие 3–5 лет фондирование 10–15% рынка ипотечного жилищного кредитования будет осуществляться посредством выпуска ипотечных ценных бумаг под доминирующим поручительством государственной компании - ДОМ.РФ.

Благодаря повышению ликвидности ипотечных ценных бумаг и снижению риска заемщики смогут получить более доступное кредитование, снижение процентных ставок и финансовые инструменты с новым уровнем гарантий сбережений. При поручительстве ДОМ.РФ на системной основе, произойдет переход от выпуска многотраншевых к однотраншевым ценным бумагам, что

⁵⁵ Реновация и коррупция: почему снос пятиэтажек выгоден чиновникам [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.yabloko.ru/regnews/Moscow/2018/09/18> (дата обращения: 14.12.2018).

⁵⁶ Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/pdf/Strategiya-razvitiya-zhilishhnoj-sfery-Rossijskoj-Federatsii-na-period-do-2025-goda.pdf> (дата обращения: 14.12.2018).

снизит уровень риска до облигаций федерального займа.

При внедрении данных мер ожидается, что к 2025 году:

- повысится уровень доступности ипотеки с 37% до 50% семей;
- возрастет задолженность по ипотеке к ВВП с 5% до 15–20% (что соответствует восточно-европейскому уровню);
- объемы ипотеки возрастут в 5,5 раз с 1,5 до 8 трлн руб.;
- ипотечные ценные бумаги, эмитированные «Фабрикой ИЦБ»⁵⁷, войдут в состав инвестиционных деклараций и портфелей крупнейших институциональных инвесторов и станут одним из 10 наиболее ликвидных инструментов на Московской бирже;
- секьюритизация (в том числе и через «Фабрику ИЦБ») будет составлять около 10–15% выданных ипотечных кредитов;
- свыше 60% ипотечных сделок крупнейшие банки проведут в электронном формате;
- стандартизируются сервисы по предоставлению ипотечных кредитов, по депозитарному обслуживанию, по операциям с ИЦБ и по закладным;
- будет достигнута вся полнота раскрытия информации согласно рекомендациям ОЭСР⁵⁸, которые определяют понятие и характеристики «стандартного жилья» согласно установленным строительным характеристикам, требованиям по экологической эффективности и соответствию стандартам отделки общественных зон и жилых помещений.

Механизм социально-жилищного инвестирования в регионах

Дополнительным инструментом повышения спроса на рынке жилья является механизм по предоставлению внаем социального жилья. Указанный инструмент

⁵⁷ Под Фабрикой ИЦБ понимается инновационный механизм по выпуску ипотечных ценных бумаг единым институтом развития в жилищной сфере ДОМ.РФ в результате прогнозов развития рынков ипотечного кредитования, особенно в части секьюритизации ипотечных активов // Фабрика ИЦБ. – Режим доступа: <https://oldwp.ahml.ru/partners/factory-mbs/> (дата обращения: 16.12.2018).

⁵⁸ OECD Guidelines on Corporate Governance of State-Owned Enterprises, 2015 Edition (Russian version): (Russian version). OECD Publishing, 19 сент. 2016 г. // Руководство ОЭСР по корпоративному управлению государственными предприятиями, издание 2015 г. (русская версия)/ Издательство ОЭСР, 2016. – 108 с.

социально-жилищного инвестирования в регионах⁵⁹ практически не представлен. Вместо него жилье посредством ипотечного кредитования и различных социальных жилищных программ предоставляется отдельным социальным категориям граждан в собственность.

Регионы и муниципальные образования не обладают стимулами и бюджетами по формированию и использованию социального арендного жилья. Проблема обеспечения граждан в рамках существующего фонда социального жилья на текущий момент неразрешима при опоре исключительно на федеральный, региональный или муниципальный бюджеты. Решением указанной проблемы является институт некоммерческого арендного жилья, который будет развиваться в рамках пилотных проектов строительства наемных домов, поддерживаемых местными администрациями. Данные жилищные объекты на условиях некоммерческой аренды не подлежат приватизации. Таким образом, в данную сферу возможно привлечение частных инвесторов, особенно в виде строительных проектов в форме государственно-частного партнерства.

Для реализации механизма социально-жилищного инвестирования в регионах необходимо:

- разработать программы развития некоммерческого арендного жилья;
- принять поправки в законодательство для реализации мер поддержки арендного жилья отдельным категориям граждан;
- принять поправки в законодательство при установлении льгот и мер поддержки при создании некоммерческого арендного жилья, находящегося в собственности инвесторов и застройщиков;
- сформировать перечень определенных категорий граждан, имеющих право на предоставление им социального жилья в собственность или только в некоммерческую аренду;
- обеспечить формирование арендного жилищного фонда посредством

⁵⁹ Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/pdf/Strategiya-razvitiya-zhilishhnoj-sfery-Rossijskoj-Federatsii-na-period-do-2025-goda.pdf> (дата обращения: 14.12.2018).

строительства или приобретения жилых площадей под разные формы государственной собственности: стандартные квартиры, дома на несколько съемщиков, малогабаритные квартиры, апартаменты, общежития и т.д.

*Механизмы реализации инновационного развития жилищного комплекса региона*⁶⁰ заключаются в следующем:

- определяются национальные особенности рынка жилья;
- выделяется специфика, факторы, ключевые проблемы, которые влияют на состояние и развитие рынка жилья;
- определяются мировые тренды в домостроении и сравниваются отечественные и зарубежные аналоги;
- обосновывается инфраструктурное обеспечение инновационной деятельности в домостроении региона;
- разрабатываются стратегические направления и альтернативные сценарии развития строительного комплекса домостроения региона.

Механизмы субсидирования молодых семей в России (программы «Жилище»⁶¹, «Молодая семья»⁶², «Обеспечение жильем молодых семей»⁶³ и др.):

- рассчитаны на обеспечение молодых семей доступным жильем;
- предусматривают модернизацию коммунальной инфраструктуры;
- направлены на обеспечение государственной поддержки по обеспечению жильем граждан, отнесенных к определенным категориям;
- стимулируют региональные программы эффективного развития жилищного строительства.

Недостаток подобных программ заключается в специфике отнесения тех или иных семей к категории молодой и отклонению значительной части претендентов на получение субсидий.

⁶⁰ Чепелева К. В. Инновационное развитие строительного комплекса Красноярского края: состояние и перспективы [Электронный ресурс] // Вопросы инновационной экономики. – 2017. – Т. 7. – № 4. – С. 425-430. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/v/innovatsionnoe-razvitie-stroitel'nogo-kompleksa-krasnoyarskogo-kрая-sostoyanie-i-perspektivy> (дата обращения: 31.12.2018).

⁶¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.2015г. № 889 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050». [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://government.ru/docs/all/103246/> (дата обращения: 10.12.2018).

⁶² Там же.

⁶³ Там же.

Механизмы предоставления государственной помощи в приобретении жилья определенным категориям граждан (многодетным, нуждающимся, инвалидам, госслужащим и т.д.)⁶⁴

На момент исследования законодательством Российской Федерации определены лица, которые имеют право на бесплатное получение жилья:

- многодетные семьи;
- лица, проживающие в ветхом и аварийном жилье;
- граждане, которые болеют опасными хроническими заболеваниями, определенными нормативными подзаконными актами;
- иные категории граждан, определенные законом.

Нуждающиеся в жилье малоимущие категории граждан (имеющие уровень дохода меньше прожиточного минимума) могут рассчитывать на улучшение жилищных условий в порядке очереди.

Все выше перечисленные механизмы, кроме прямой субсидиарной поддержки определенных категорий граждан, представляют собой финансовый механизм, суть которого заключается в предоставлении денежных средств на условиях возвратности и повторного инвестирования средств бюджетов.

Обобщая вышеизложенное, можно утверждать, что текущее состояние сферы обеспечения населения жильем характеризуется недостатком предложения нового жилья и отстает от реальных потребностей населения и формируемого населением спроса на жилье.

Основные инструменты (механизмы) региональной социально-экономической политики в сфере обеспечения населения жильем в России получили свое развитие в виде мер, направленных на поддержание уровня рыночного спроса за счет ипотечного кредитования. В условиях неизменности сложившейся структуры предложения и отсутствии мер, направленных на увеличение объемов строительства жилья, текущая социально-экономическая политика будет способствовать росту цен на жилье и повышению кредитной

нагрузки населения, увеличивая число граждан в первую очередь с невысокими доходами для которых приобретение дорожающего жилья становится невозможным.

Кроме того, реализуемые механизмы финансирования сильно зависят от бюджетных возможностей органов власти, слабо дифференцированы и имеют риски.

Также выявлена значительная неоднородность региональных рынков ипотечного кредитования, которая создает препятствия в доступе населения к возможности приобретения современного жилья и улучшения жилищных условий.

Вышеизложенное обосновывает недостаточность действующих в настоящее время инструментов социально-экономической политики в вопросе обеспечения населения жильем, обуславливает необходимость совершенствования мер в этой области, поиска альтернативных возможностей финансирования строительства разных видов жилья за счет привлечения частных структур, а также возможности дифференцировать способы финансирования приобретения жилья населением.

Глава 2 Анализ построения механизма государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства на примере регионов Южного федерального округа

2.1 Содержание и особенности построения организационно-экономического механизма государственно-частного партнерства в сфере регионального жилищного строительства

Региональная социально-экономическая политика в жилищной сфере, ввиду ограниченности бюджетных ресурсов и высокой стоимости создания отдельных видов жилья, не может быть эффективной и в полной мере, реализованной без привлечения механизмов государственно-частного партнерства. Исследователи⁶⁵ организационно-экономического механизма государственно-частного партнерства данный механизм рассматривают, как средство достижения рационального распределения инвестиционной нагрузки между разными источниками финансирования (государственными и частными).

Так, С.А. Кожевников считает организационно-экономический механизм регионального государственно-частного партнерства в жилищном строительстве системой эффективного взаимодействия субъектов партнерства, представляющей собой совокупность элементов, форм, методов, правил и процедур управления и принятия решений государством и бизнесом, имеющую способность в

⁶⁵ Добрин А. Ю. Экономическое обоснование механизмов государственно-частного партнерства в транспортном строительстве: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Добрин Алексей Юрьевич М., 2016. – 157 с.; Яськова Н. Ю. Новые организационно-экономические механизмы государственно-частного партнерства в строительстве / Н. Ю. Яськова // Вестник ИрГТУ. – 2011. – № 12 (59). – С. 352–354; Абдуханова Н. Г., Кульков А. А. Организационно-экономический механизм государственно-частного партнерства при реализации лофт-проекта // Российское предпринимательство. – 2017. – Т. 18. – № 23. – С. 3837–3846; Мовсисян А. В. Организационно-экономический механизм управления региональными инвестиционными проектами на основе государственно-частного партнерства: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Мовсисян Арам Ваграмович СПб., 2009. – 228 с.

значительной мере влиять на обеспечение населения жильем и на социально-экономическое состояние сферы жилищного строительства региона⁶⁶.

Действительно, организационно-экономический механизм государственно-частного партнерства является важным элементом региональной социально-экономической политики. При этом развитие жилищного строительства является его объектом. Однако в научных публикациях встречаются неоднозначные определения данного понятия.

Некоторые авторы определяют организационно-экономический механизм государственно-частного партнерства через цель его реализации, которая заключается в том, чтобы обеспечить эффективное взаимодействие субъектов государственно-частного партнерства и обеспечить развитие жилищного строительства, тем самым обеспечивая устойчивое социально-экономическое развитие региона⁶⁷.

Другие авторы⁶⁸ при формулировке понятия «организационно-экономический механизм государственно-частного партнерства» указывают, что субъект партнерства сложен по своей структуре и как при определении субъекта социально-экономической политики, представлен тремя группами: государством, бизнесом и населением.

В.Г. Варнавский и другие авторы подчеркивают, что регулирование государственно-частного партнерства относится к приоритетной компетенции органов государственной власти: «Разработка соответствующего законодательства, обеспечение прозрачности деятельности частных компаний на объектах государственной и муниципальной собственности, выработка четких рекомендаций

⁶⁶ Кожевников С. А. Взаимодействие власти и бизнес-структур при управлении экономикой территорий европейского севера России в сфере жилищно-коммунального хозяйства: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Кожевников Сергей Александрович. – Вологда, 2015. – С. 11-36.

⁶⁷ Мамченко О. П., Долженко И. А. Экономическая сущность и роль государственно-частного партнерства в реализации региональной экономической политики // Известия Алтайского государственного университета. – 2010. – № 2-2 (66). – С. 245-246.; Козлов А. А. Государственно-частное партнерство: сущность, классификация // Управление экономическими системами. – 2012. – № 2 (38). – С. 1-6.

⁶⁸ Холопов В. А. Социальное партнерство власти, бизнеса и общества как инструмент повышения качества жизни // Известия Тульского государственного университета. – 2009. – № 2-1. – С. 161–168; Котлярова И. О., Сериков Г. Н. Роль социального партнерства в социальной политике, направленной на самореализацию человека // Социальная педагогика в России. Научно-методический журнал. – 2010. – № 3. – С. 22–26.

и инструкций, строгое следование постулатам объявленной политики и принципам ГЧП и др.»⁶⁹

От лица государства субъектами выступают: органы государственной власти и местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные коммерческие организации, фонды и государственные корпорации и пр.⁷⁰ Особый статус функционирования этих субъектов устанавливает приоритет общественно значимых целей государственно-частного партнерства и ориентацию на социальный характер получаемых выгод, что возлагает на государство и субъекты, его представляющие, особую роль в создании необходимых условий для эффективного взаимодействия с субъектами частного сектора⁷¹.

Исследователями особенностей организационно-экономического механизма государственно-частного партнерства отмечаются следующие аспекты⁷². Для бизнеса участие в проектах, относящихся к компетенции государства, – это возможность войти в сферу с низким уровнем конкуренции и потенциалом роста и масштабирования⁷³. Размеры сектора жилищного строительства позволяют бизнесу использовать эффект экономии от масштаба⁷⁴. Также долгосрочный характер отношений с властными структурами может дать частному партнеру возможность обеспечения привлекаемых кредитных средств, потенциал загрузки собственных производственных мощностей и долгосрочного снижения издержек, что в конечном итоге отразится на стабильности существования бизнеса и защиты кризисов и нестабильной экономической конъюнктуры.

⁶⁹ Варнавский В. Г., Клименко А. В., Королев В. А. Государственно-частное партнерство: теория и практика. / В. Г. Варнавский. – М.: НИУ Высшая школа экономики, 2010. – С. 21.

⁷⁰ Бузулуцкий М. И. Развитие механизма государственно-частного партнерства в сфере регионального жилищного строительства. [Электронный ресурс] // Материалы конференции молодых ученых. Институт, Экономики РАН. – 2018. – 59 с. – Режим доступа: https://inecon.org/docs/2018/Conference_young%20scientists_2017.pdf (дата обращения: 31.12.2018).

⁷¹ Там же.

⁷² Пилюс А. Г., Иконников Д. Г. Особенности механизмов государственно-частного партнерства в стратегических отраслях экономики // Молодой ученый. – 2012. – № 11. – С. 182–187.

⁷³ Бузулуцкий, М. И. Государственно-частное партнерство: сложный инструмент экономических преобразований или перераспределение госсобственности / М. И. Бузулуцкий. // Вестник РЭУ им. Плеханова. Вступление. Путь в науку. – М., – 2016. – № 2 (14). – С. 39–52.

⁷⁴ Там же.

Развивая проекты в партнерстве с государством, бизнес-структуры получают исключительные преимущества – поддержку и содействие власти⁷⁵. Население выступает одним из субъектов партнерства в качестве потребителя, заинтересованного в использовании доступного и качественного продукта⁷⁶. При этом выделяют такие группы потребителей, как потребители социального и коммерческого жилья. Субъект развития жилищного строительства региона также включает представителей бизнес-структур, входящих в систему цепочек стоимости предприятий строительной сферы (поставщики, контрагенты, потребители)⁷⁷.

Субъекты государственно-частного партнерства в сфере строительства жилья также неоднородны по своей структуре, что предопределяет противоречия в достижении целей, которые могут отличаться, поскольку в их основе лежат социально-экономические интересы⁷⁸.

На наш взгляд, объединяя сильные позиции участников, государственно-частное партнерство позволяет реализовать индивидуальные интересы и цели каждого партнера⁷⁹. Поэтому возникает необходимость гармонизации целей и принципов субъектов для создания взаимовыгодных условий партнерства⁸⁰.

Государство таким образом восполняет недостаток финансирования сферы жилищного строительства, в первую очередь за счет строительства социального жилья, а также строительства сопутствующей коммунальной инфраструктуры и объектов обслуживания⁸¹. Кроме того, государство в состоянии приступить к реализации сложных по своей структуре и масштабных проектов развития застроенных территорий, в том числе к расселению ветхого и аварийного жилья, промышленных территорий, а также решить отдельные вопросы в области инженерной подготовки, градостроительного планирования и пр⁸².

⁷⁵ Бузулуцкий М. И. Развитие механизма государственно-частного партнерства в сфере регионального жилищного строительства. / Вестник РАЕН. – 2018. – № 02. – С. 22-27.

⁷⁶ Там же.

⁷⁷ Там же.

⁷⁸ Там же.

⁷⁹ Там же.

⁸⁰ Там же.

⁸¹ Там же.

⁸² Там же.

У государства появляется возможность заместить расходы бюджета частным капиталом, а высвобождаемые средства направить на дополнительное развитие сферы государственного жилищного строительства⁸³. Кроме того, с привлечением частного партнера повышается эффективность бюджетных затрат, осуществляемых на всем жизненном цикле проекта, что снижает издержки и на эксплуатацию, и на управление создаваемым объектом в будущем.

Реализуя совместные проекты с частным сектором, публичный партнер получает возможность решить задачи социально-экономической политики, а также возможность использовать ранее не раскрытый потенциал своих ресурсов и активов. Также органы власти имеют возможность заимствовать у частного сектора эффективные модели управления и трансформировать их при управлении своей собственностью в другие сферы⁸⁴.

Наряду с очевидными преимуществами, ГЧП является достаточно сложной системой отношений и имеет ряд неурегулированных в методологическом плане моментов⁸⁵. Разные целевые установки участников партнерства инициируют конфликт интересов. Именно поэтому целесообразно рассмотреть указанную проблему ГЧП с целью создания наиболее полного представления о ее содержании⁸⁶.

Принимая на себя роль партнера при реализации региональной социально-экономической политики, частный сектор в некотором смысле разделяет с государством новую, совершенно несвойственную его предпринимательской природе, роль⁸⁷. Дело в том, что государство несет полную ответственность перед обществом за обеспечение всех нуждающихся его членов в непрерывном обеспечении публичными благами, которые, имеют ряд значимых и специфических черт. Эти особенности получили достаточно подробное освещение в научной литературе:

⁸³ Бузулуцкий М. И. Развитие механизма государственно-частного партнерства в сфере регионального жилищного строительства. / Вестник РАЕН. – 2018. – № 02. – С. 22-27.

⁸⁴ Там же.

⁸⁵ Там же.

⁸⁶ Там же.

⁸⁷ Там же.

1. Общиеественные блага не имеют барьеров потребления. Характер потребления общихественных благ не ограничивает свободу доступа к нему всех членов общества. Спрос на общиеественные блага не ведет к изменению цен и условий их доставки. Это обстоятельство лишает производителя или поставщика общегоественного блага возможности максимизировать цену социального продукта или услуги. Общественно важные товары и услуги реализуются исходя из принципа общественно справедливой цены;

2. Общиеественные блага не имеют ограничения в производстве и доставке для потребления обществом. Это связано с тем, что на них не могут распространяться законы рынка и конкуренции. Вне зависимости от того, позволяет ли производство общихественных благ извлекать прибыль или наносит убытки, их производство не может быть прекращено, так же как не может быть свернута социально-экономическая политика в регионах;

3. Общиеественные блага имеют всеобъемлющий характер. Предложение общихественных благ должно обеспечивать потребности каждого члена общества в любой момент времени и не может быть предложено ограниченному количеству потребителей, ибо общиеественные блага предоставляются всем нуждающимся в них вне зависимости от текущих потребности.

Указанные особенности радикально отличают общественную сферу от рыночных отношений. Мотивация участия частного сектора в проекте основывается на целях его природы – извлечении и максимизации прибыли, увеличении рынков сбыта, подавлении конкуренции, что является проявлением коммерческих интересов и противопоставляется целям и задачам социальной политики⁸⁸.

Также, в силу различного характера реализуемых партнерами функций, каждый из них по-разному понимает достижение цели ГЧП и направления его развития. Поэтому привлечение частного партнера необходимо рассматривать на

⁸⁸ Бузулуцкий М. И. Государственно-частное партнерство: сложный инструмент экономических преобразований или перераспределение государственности. / Вестник Российского экономического университета имени Г.В. Плеханова. Вступление. Путь в науку. – 2016. – № 02 (14). – С. 39-52.

условиях, при которых он смог бы реализовать свой потенциал и компетенции, не нарушая целей социально-экономической политики⁸⁹.

В настоящее время на федеральном уровне указанные функции выполняют национальные центры развития государственно-частного партнерства⁹⁰ - институты развития, оказывающие информационную и методическую поддержку субъектам и муниципальным образованиям в вопросах развития институциональной среды, подготовки и запуска проектов государственно-частного партнерства. Однако, указанные меры поддержки в настоящее время имеют достаточно ограниченный характер и все еще недоступны для многих муниципальных образований, что в конечном итоге отражается на эффективности проводимой региональной социально-экономической политики.

По мнению автора, органы государственной власти при реализации социально-экономической политики осуществляют характерный административный и бюрократический подход, рассматривая процессы производства и доставки общественных благ через призму законности и порядка, тогда как частный сектор, в силу своей предпринимательской природы, смотрит на результаты своей деятельности через систему обезличенных экономических показателей⁹¹. Кроме того, нельзя отрицать, что оба партнера, действуя в интересах общества, далеко не всегда принимают решения, которые удовлетворяют реальным интересам населения⁹².

Таким образом, справедливо будет предположить, что так же как социально-экономическая политика малоэффективна без использования механизма государственно-частного партнерства, так и сам механизм государственно-частного партнерства будет неполноценным без привлечения общественных организаций и групп активных граждан⁹³.

⁸⁹ Там же.

⁹⁰ Национальный центр государственно-частного партнерства [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pprcenter.ru/> (дата обращения: 31.12.2018).

⁹¹ Бузулуцкий М. И. Государственно-частное партнерство: сложный инструмент экономических преобразований или перераспределение госсобственности. / Вестник Российского экономического университета имени Г.В. Плеханова. Вступление. Путь в науку. – 2016. – № 02 (14). – С. 39-52.

⁹² Там же.

⁹³ Там же.

Как указывает О.Д. Сафонова, «сотрудничество в рамках проекта государственно-частного партнерства дает государству возможность использовать опыт в управлении персоналом, создавать возможности повышения навыков и развития профессиональной квалификации кадров, оптимизировать функционал и численность государственных служащих. Иницилируя реализацию новых проектов, государство стимулирует создание дополнительных рабочих мест и снижение уровня безработицы в регионе»⁹⁴.

Привлекая частный сектор к управлению социально-экономическими процессами в сфере жилищного строительства, государство может сосредоточиться на вопросах текущей политики, таких как макрорегулирование, мониторинг и стратегическое планирование, а долгосрочный характер отношений позволяет органам государственной власти осуществлять стратегическое планирование экономики региона в сферах, применяемых ГЧП⁹⁵. Развивая наиболее проблемные сферы жилищного строительства, органы государственной власти могут рассчитывать на снижение социальной напряженности и получение дивидендов от реализации социально-экономической политики⁹⁶.

Действительно, долгосрочный характер взаимодействия власти и бизнеса в целях решения стратегических задач и для достижения требуемого уровня социально-экономического развития региона на основе разделения рисков и объединения компетенций участников, баланса интересов и ответственности сторон является одной из главных особенностей партнерских отношений и служит достижению социально-экономических задач.

⁹⁴ Сафонова О. Д. Модель государственно-частного партнерства в системе начального и среднего профессионального обучения для Санкт-Петербурга и Ленинградской области [Электронный ресурс]. СПб., 2013. – Режим доступа: <http://docplayer.ru/32269768-Model-gosudarstvenno-chastnogo-partnyorstva-v-sisteme-nachalnogo-i-srednego-professionalnogo-obucheniya-dlya-sankt-peterburga-i-leningradskoy-oblasti.html> (дата обращения: 01.12.2018).

⁹⁵ Бузулуцкий М. И. Государственно-частное партнерство: сложный инструмент экономических преобразований или перераспределение госсобственности. / Вестник Российского экономического университета имени Г.В. Плеханова. Вступление. Путь в науку. – 2016. – № 02 (14). – С. 39-52.

⁹⁶ Бузулуцкий М. И. Развитие механизма государственно-частного партнерства в сфере регионального жилищного строительства. / Вестник РАЕН. – 2018. – № 02. – С. 22-27.

В отечественной литературе тема государственно-частного партнерства не обременена вопросами общественного контроля⁹⁷. По мнению автора, элементы такого контроля со стороны общества могли бы быть интегрированы в механизмы государственно-частного партнерства в виде: механизма публичных обсуждений и общественных слушаний, публичного и документального декларирования целей партнерства, обязательных отчетов о результатах финансово-хозяйственной деятельности, подтвержденных независимыми аудиторами.

Особенно стоит отметить, что ГЧП обладает уникальной отличительной чертой, которая выделяет эту форму сотрудничества на фоне остальных форм кооперации власти и бизнеса⁹⁸. Государственный сектор вовлекает в партнерство особый в своем роде ресурс – монополию на реализуемые им властные полномочия⁹⁹. При этом самым ценным вкладом властных структур в государственно-частное партнерство является предоставление права на его реализацию, что создает явный дисбаланс сил в партнерстве, а значит, ставит участников партнерства в заведомо неравные условия¹⁰⁰.

В работах некоторых авторов можно встретить утверждение о том, что основу государственно-частного партнерства составляет равноправные отношения сторон его участников. С таким доводом сложно согласиться. Развитие партнерских отношений властных структур и частного сектора не предполагает прекращения или уменьшения у органов власти обязанностей по обеспечению общества публичными благами в рамках реализуемой социально-экономической политики и, в свою очередь, не влечет появления властных полномочий у частного партнера¹⁰¹. Государство соглашается разделить с частным партнером права и обязанности в исключительной сфере своей деятельности для того, чтобы более эффективно и качественно выполнить свои обязательства перед обществом, решив важные социально-экономические задачи. Частный партнер взамен за вознаграждение

⁹⁷ Бузулуцкий М. И. Государственно-частное партнерство: сложный инструмент экономических преобразований или перераспределение госсобственности. / Вестник Российского экономического университета имени Г.В. Плеханова. Вступление. Путь в науку. – 2016. – № 02 (14). – С. 39-52.

⁹⁸ Там же.

⁹⁹ Там же.

¹⁰⁰ Там же.

¹⁰¹ Там же.

принимает на себя лишь часть парв, обязанностей и риска от властных структур¹⁰². Таким образом, вне зависимости от статуса участников проекта государственно-частного партнерства и хода его реализации вся ответственность перед обществом полностью остается за государством¹⁰³.

С другой стороны, в условиях недискриминационного доступа конечных потребителей к производимым государственно-частным партнерством общественным благам частный партнер направляет свои усилия не на конкуренцию за потребителя, а вовнутрь партнерских отношений, т.е. на бюрократическое общение с ответственными за проекты чиновниками¹⁰⁴.

На практике существует достаточно много примеров того, как заинтересованные властные структуры помогают бизнес-структурам максимизировать прибыль в реализуемых совместных проектах. Такое сращивание бизнеса и власти является одним из самых опасных явлений, которое ведет к снижению эффективности региональной социально-экономической политики, падению качества товаров и услуг при росте их бюджетной стоимости, развитию коррупции и монополизации сферы жилого строительства, что в итоге наносит вред обществу, экономике регионов и стране в целом¹⁰⁵.

Немаловажное значение в контексте развития отношений государственно-частного партнерства имеет вопрос перераспределения имущественных прав между государством и частным сектором¹⁰⁶. При этом, в отличие от приватизации государственной собственности, государственно-частное партнерство предполагает сохранение прав собственности за государством¹⁰⁷. Именно когда речь идет об объектах государственной собственности, имеющих жизненно важное и стратегическое значение для населения, государство по социальным и политическим причинам должно сохранить контроль над ними. В основном

¹⁰² Бузулуцкий М. И. Государственно-частное партнерство: сложный инструмент экономических преобразований или перераспределение госсобственности / Вестник Российского экономического университета имени Г.В. Плеханова. Вступление. Путь в науку. – 2016. – № 02 (14). – С. 39-52.

¹⁰³ Там же.

¹⁰⁴ Там же.

¹⁰⁵ Там же.

¹⁰⁶ Там же.

¹⁰⁷ Там же.

ответственностью перед обществом можно объяснить стремление к сохранению данных секторов экономики в государственной собственности¹⁰⁸.

С другой стороны, длительно удерживаемое в государственной (муниципальной) собственности имущество сохраняет неэффективные формы управления, сдерживает инвестиционную и управленческую инициативу частного партнера, препятствует привлечению в качестве финансирующей стороны институциональных инвесторов¹⁰⁹.

По мнению ряда экспертов¹¹⁰, государство должно установить границы ответственности перед обществом за имеющуюся у него собственность и очертить круг объектов, относящихся к исключительному ведению государства, и круг объектов, подлежащих вовлечению в государственно-частное партнерство¹¹¹. Нерешительность и отсутствие воли в этом вопросе в современной структуре экономики способствует коррупционному сращиванию частных компаний и властных структур, нанося ущерб государству, обществу и конкурентному рынку, разрушая функцию социально-экономической политики, призванную объединять разные социальные слои населения¹¹².

Несмотря на существенный мировой опыт, государственно-частное партнерство в России все еще остается областью развивающихся отношений, характеризующихся целым рядом спорных вопросов, что предопределяет необходимость уточнения основополагающих принципов, отражающих сущность ГЧП¹¹³.

Содержание и особенности построения организационно-экономического механизма государственно-частного партнерства находят свое отражение в принципах, которые в следующем виде нашли отражение в российском

¹⁰⁸ Бузулуцкий М. И. Государственно-частное партнерство: сложный инструмент экономических преобразований или перераспределение госсобственности / Вестник Российского экономического университета имени Г.В. Плеханова. Вступление. Путь в науку. – 2016. – № 02 (14). – С. 39-52.

¹⁰⁹ Там же.

¹¹⁰ Пучков В. В. Государственно-частное партнерство как форма взаимодействия власти и бизнеса // Ползуновский альманах. – 2009. – № 1. – С. 289-293.; Семенчишин А. Н. Правовая характеристика института государственно-частного партнерства // Молодой ученый. – 2017. – № 50. – С. 325–328.

¹¹¹ Бузулуцкий М. И. Государственно-частное партнерство: сложный инструмент экономических преобразований или перераспределение госсобственности / Вестник Российского экономического университета имени Г.В. Плеханова. Вступление. Путь в науку. – 2016. – № 02 (14). – С. 39-52.

¹¹² Там же.

¹¹³ Там же.

законодательстве¹¹⁴: а) обеспечение конкуренции; б) отсутствие дискриминации, равноправие сторон соглашения и равенство их перед законом; в) добросовестное исполнение сторонами партнерства обязательств по соглашению; г) справедливое распределение рисков и обязательств между сторонами соглашения; д) свобода заключения соглашения.

По нашему мнению, данные принципы являются достаточно общими. Проведенный нами анализ показывает необходимость развития и дополнения оснований государственно-частного партнерства. В целях развития основ государственно-частного партнерства, дополним существующую систему принципов собственными предложениями автора¹¹⁵:

1. Наличие обязательной общественной выгоды (социальной эффективности). В соответствии с указанным принципом в результате осуществления проектов государственно-частного партнерства происходит повышение качества и (или) доступности общественных благ;

2. Принцип равного и неограниченного доступа населения к общественным благам, предоставляемым государственно-частным партнерством. Появление государственно-частного партнерства и производимых им положительных изменения при производстве общественных благ и их доставки до потребителей не должно ограничивать возможности их потребления населением;

3. Принцип достижения общественных интересов. В соответствии с данным принципом действия государственно-частного партнерства должны обеспечивать в первую очередь интересы общества;

4. Принцип экономической обоснованности. В соответствии с данным принципом стоимость и срок проекта, выполняемого силами и за счет государственно-частного партнерства, должен быть меньше срока и (или)

¹¹⁴ Федеральный закон от 13.07.2015 N 224-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182660/ (дата обращения: 01.12.2018).

¹¹⁵ Бузулуцкий М. И. Государственно-частное партнерство: сложный инструмент экономических преобразований или перераспределение госсобственности / Вестник Российского экономического университета имени Г.В. Плеханова. Вступление. Путь в науку. – 2016. – № 02 (14). – С. 39-52.

стоимости проекта, который может быть реализован за счет властных структур самостоятельно;

5. Принцип экономической эффективности. В соответствии с указанным принципом расходы, связанные с подготовкой и реализацией проекта государственно-частного партнерства, не должны превышать затрат на его реализацию;

6. Принцип сбалансированности интересов участников партнерства, что предполагает достижение их интересов и реализацию намерений при условии обеспечения устойчивого развития региона.

Дополнение общепринятых принципов позволяет сделать более точным процесс постановки целей и задач, оценки возможных рисков и распределения ответственности между участниками для более эффективного решения социально-экономических задач.

Использование предлагаемых принципов крайне важно, поскольку формирование механизма государственно-частного партнерства начинается с определения его участников и юридического закрепления сотрудничества, в рамках которого определяются цели и задачи, права и обязанности, характер сотрудничества и регламент взаимодействия, оценка и распределение рисков.

Как подчеркивают С.А. Кожевников и Т.В. Ускова¹¹⁶, властные органы разных уровней стремятся переложить значительную часть рисков будущего партнерства на частный сектор, в результате чего проекты становятся несбалансированными и досрочно быстро закрываются. В связи с этим одной из важных задач на ранних этапах создания проектов государственно-частного партнерства является согласование интересов и взвешенное распределение рисков. В то же время успешный опыт показывает, что обоснованное финансовое участие в этих проектах властных структур способствует успешному запуску и становлению государственно-частного партнерства.

¹¹⁶ Кожевников С. А., Ускова Т. В. Государственно-частное партнерство в жилищно-коммунальном хозяйстве региона: проблемы и перспективы развития: монография. / С. А. Кожевников, Т. В. Ускова. – Вологда: ИСЭРТ РАН, 2016. – 148 с.

Данное обстоятельство актуально и для ситуации, сложившейся в ряде субъектов Южного федерального округа, где средние цены предложения вторичного рынка жилья близки к среднему уровню себестоимости нового, то есть строящегося жилья. Поэтому для успешного запуска совместных проектов финансовое стимулирование со стороны вклад властных структур на начальных стадиях реализации проектов государственно-частного партнерства будет являться определяющим.

Действительно, для населения затраты на приобретение жилья являются самыми значительными статьями в семейном бюджете. Приобретение жилья в собственность может лишить российские семьи возможности осуществлять прочие расходы, включая инвестиции в собственное развитие: образование, медицинское обслуживание, отдых, а также сдерживать сферу сбережений¹¹⁷. Для экономически независимого населения государственно-частное партнерство играет положительную роль, повышая уровень рыночной конкуренции, снижая общий уровень рыночных цен на жилье¹¹⁸.

Являясь надежным поставщиком рыночных благ, государственно-частное партнерство становится значимым рыночным ориентиром для остальных застройщиков¹¹⁹. Также для социально незащищенного населения, нуждающегося в улучшении жилищных условий, развитие государственно-частного партнерства создает возможность решения жилищной проблемы в более короткие сроки¹²⁰.

Наряду с этим, принимая участие в проектах государственно-частного партнерства, публичный партнер избавляется от необходимости приобретать жилье за счет средств государственных и муниципальных бюджетов на открытом рынке на коммерческих условиях и создает альтернативные возможности для направления высвобождаемых средств в не менее важные сферы экономики¹²¹.

¹¹⁷ Бузулуцкий М. И. Развитие механизма государственно-частного партнерства в сфере регионального жилищного строительства. / Вестник РАЕН. – 2018. – № 02. – С. 22-27.

¹¹⁸ Там же.

¹¹⁹ Там же.

¹²⁰ Там же.

¹²¹ Там же.

Так, Т.М. Матаев¹²² считает, что в экономическую сферу ГЧП входят: обеспеченность материальными, финансовыми и трудовыми ресурсами, уровень конкуренции в отрасли, тарифная политика, технико-экономическое обоснование, уровень налоговой нагрузки, распределение рисков, уровень платежеспособности. В организационную сферу организационно-экономического механизма ГЧП входят: орган власти, частный партнер (генподрядчик, субподрядчик, поставщики, операторы, консультанты), концессионер, страховые компании и финансово-кредитные организации.

Как указывает В.Н. Гусарова¹²³, в рамках ГЧП определяются формы регулирования развития рынка регионального жилищного строительства, являющиеся частью его организационно-экономического механизма. Реализация проектов государственно-частного партнерства происходит в разных формах, в основном которые можно разделить на две: институциональные и контрактные.

С точки зрения С.А. Кожевникова¹²⁴, институциональные формы партнерства предполагают создание совместного предприятия или акционирование действующего, в котором объединяются ресурсы бизнеса и властных структур для достижения цели устойчивого развития региона в целом и отрасли жилищного строительства в частности.

К недостаткам данной формы партнерства относятся сложности, связанные с управлением, а именно: высокие риски бизнеса, вызванные потерей контроля над операционной финансово-хозяйственной деятельностью. Недостатки такого рода являются причиной низкой привлекательности для инвесторов. Данные формы не получили широкого распространения на практике и имеют единичное использование в сфере жилищного строительства и в основном используются в сфере контактирующих с ней: реконструкцией и строительстве коммунальной

¹²² Матаев Т. М. Методологические основы государственно-частного партнерства в развитии предпринимательства в условиях Евразийского экономического союза: дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 / Матаев Талгат Мустафаевич. – М., 2015. – С. 49.

¹²³ Гусарова В. Н. Анализ состояния и перспектив развития государственно-частного партнерства в России / В. Н. Гусарова // Вестник Псковского государственного университета. – 2016. – № 4. – С. 118–126.

¹²⁴ Кожевников С. А., Ускова Т. В. Государственно-частное партнерство в жилищно-коммунальном хозяйстве региона: проблемы и перспективы развития: монография / С. А. Кожевников, Т. В. Ускова. – Вологда: ИСЭРТ РАН, 2016. – 148 с.

инфраструктуры, строительстве объектов социального и бытового, культурного обслуживания населения и т.д.

В Российской Федерации в сфере жилищного строительства наиболее часто используются такие формы государственно-частного партнерства, как а) государственные контракты с инвестиционными обязательствами бизнес-структур; б) аренда государственного или муниципального имущества; в) участие в капитале; г) соглашения о разделе продукции (СРП); д) договоры, сочетающие в себе различные виды работ и имущественных отношений¹²⁵.

Контрактные формы государственно-частного партнерства можно разделить на две группы: концессионные соглашения – наиболее сложная форма, поскольку требует разработки сбалансированных соглашений с учетом интересов всех участников и неконцессионные соглашения – гибкая форма партнерства, которая как правило реализуется по именно по схеме государственно-частного партнерства.

Перспективным в регионах России является развитие государственно-частного партнерства в строительстве доступного жилья массового спроса (недорогого, отвечающего всем современным требованиям комфортности). По нашему мнению, обеспечение населения доступным коммерческим и социальным жильем возможно, как за счет увеличения масштабов жилищного строительства, так и за счет частоты применения практики государственно-частного партнерства, за счет снижения себестоимости строительства путем замещения в цепочках стоимости коммерческих поставщиков ресурсов более дешевыми ресурсами со стороны властных структур.

Итак, под организационно-экономическим механизмом государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства нами будет пониматься комплекс форм сотрудничества властных структур и частного сектора (частных инвесторов-застройщиков) в виде долгосрочных договорных отношений, направленных на увеличение строительства коммерческого и социального жилья в регионе на основе баланса целей, распределения рисков, полномочий партнеров и солидарной ответственности.

¹²⁵ Варнавский В. Г., Клименко А. В., Королев В. А. Государственно-частное партнерство. Теория и практика. / В. Г. Варнавский, А. В. Клименко, В. А. Королев. – М.: ГУ-ВШЭ, 2010. – С. 228.

Процесс разработки механизма государственно-частного партнерства в регионе, по сути, сводится к процессу разработки программы развития государственно-частного партнерства, созданию системы органов управления проектами, разработке нормативно правовых актов и документов в этой сфере, созданию системы контроля, а также налаживанию связей как в сфере государственно-частного партнерства, так и в смежных отраслях.

Оптимальное решение по совершенствованию системы государственного управления государственно-частного партнерства зависит от ряда условий реализации, в том числе особенностей законодательной базы, кредитоспособности субъекта Российской Федерации и инвестиционного климата¹²⁶.

Использование государственно-частного партнерства в регионах же предполагает наличие: а) органов власти, реализующих проекты государственно-частное партнерства как инструмент социально-экономической политики на стратегическом уровне; б) структур органов власти, ответственных за консультационно-методическое сопровождение проектов государственно-частного партнерства; в) центров уполномоченных за подготовку документации и проведение конкурсов на право заключения соглашений государственно-частного партнерства; г) специальных информационных ресурсов субъектов Российской Федерации о ходе реализации проектов государственно-частного партнерства.

Включение указанных и других компонентов позволит расширить практику государственно-частного партнерства, как инструмента социально-экономической политики, что будет способствовать увеличению проектов жилищного строительства, повысит доступность приобретения населением жилья.

Вместе с тем анализ стратегических и концептуальных документов социально-экономического развития субъектов Южного федерального округа показал, что далеко не все региональные власти рассматривают государственно-

¹²⁶ Кулага В.А. Перспективы развития государственно-частного партнерства в России [Электронный ресурс]. – Наука без границ. – 2018. – № 1 (18). – Режим доступа: <http://nauka-bez-granic.ru/arkhiv-nomerov/n-1-18-yanvar-2018/perspektivy-razvitiya-gosudarstvenno-chastnogo-partnerstva-v-rossii.html> (дата обращения: 01.12.2018).

частное партнерство, как дополнительный инструмент для решения социальных задач.

Так, например, в Республике Адыгея основной работой по организации жилищного строительства на территории занимается исключительно кабинет министров республики без привлечения бизнес-структур¹²⁷.

Несмотря на заметные успехи в развитии государственно-частного партнерства в Астраханской области в государственной программе субъекта «Развитие жилищного строительства»¹²⁸ кроме общих слов о привлечении внебюджетных средств ничего конкретного не сказано о поиске эффективных механизмов взаимодействия власти и бизнеса.

В программе Волгоградской области по обеспечению доступным и комфортным жильем лишь указано, что «решение проблем требует наличия долговременной стратегии и применения организационно-финансовых механизмов взаимодействия, координации усилий и концентрации ресурсов субъектов экономики и институтов общества посредством использования программно-целевого метода»¹²⁹. Однако, программой не предусмотрено использование механизмов государственно-частного партнерства в решении социально-экономических задач.

В Программе развития жилищного строительства Республики Калмыкия предусмотрено взаимодействие между Республикой Калмыкия¹³⁰ и Федеральным

¹²⁷ Постановление Кабинета министров Республики Адыгея от 6 декабря 2013 года № 290 «О государственной программе Республики Адыгея «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами» на 2014–2021 годы» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/460218523> (дата обращения: 01.12.2018).

¹²⁸ Постановление Правительства Астраханской области от 8 октября 2014 года № 429-П О государственной программе «Развитие жилищного строительства в Астраханской области» (в редакции Постановлений Правительства Астраханской области от 10.04.2015 № 126-П, от 01.09.2015 № 452-П, от 20.11.2015 № 580-П, от 26.05.2016 № 154-П, от 29.12.2016 № 484-П, от 02.06.2017 № 204-П, от 26.06.2017 № 214-П, от 13.07.2017 № 244-П, с изм., внесенными Постановлением Правительства Астраханской области от 30.12.2016 № 502-П) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/446201688> (дата обращения: 01.12.2018).

¹²⁹ Постановление Администрации Волгоградской области от 8 февраля 2016 года № 46-п Об утверждении государственной программы Волгоградской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Волгоградской области» на 2016-2020 годы (в ред. постановлений Администрации Волгоградской области от 11.07.2016 № 360-п, от 29.12.2016 № 761-п, от 31.05.2017 № 275-п, от 24.10.2017 № 552-п, от 31.10.2017 № 575-п) [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/432881743> (дата обращения: 01.12.2018).

¹³⁰ Постановление Правительства Республики Калмыкия от 11 июня 2013 года № 293 О Государственной программе Республики Калмыкия «Развитие жилищного строительства в Республике Калмыкия» на 2013–2020 год» (в редакции

фондом содействия развитию жилищного строительства, а также взаимодействие с научными организациями с целью внедрения результатов научно-технических работ в производство продукции строительного назначения и Агентством по ипотечному жилищному кредитованию Республики Калмыкия. При этом властные структуры Республики оставляют вне партнерства представителей частного сектора сферы жилищного строительства.

В Краснодарском крае координацию деятельности по строительству жилья осуществляет Департамент строительства Краснодарского края. В программе «комплексного и устойчивого развития Краснодарского края в сфере строительства и архитектуры»¹³¹ перечисляются общие проблемы в сфере обеспечения населения строящимся жильем, при этом комплекс мер социально-экономической политики ограничивается мерами финансовой поддержки населения при приобретении жилья в рамках существующих федеральных программ.

В документах Ростовской области органы власти декларируют возможность привлечения бизнес структур для сотрудничества по острым вопросам обеспечения населения жильем, на практике же сотрудничество в данной области ограничивается взаимодействием между Администрацией Ростовской области и структурами Дом.РФ и осуществлением работы по вовлечению в оборот неэффективно используемых земельных участков, находящихся в федеральной собственности¹³².

Постановлений Правительства Республики Калмыкия от 11.01.2016 № 4, от 30.06.2016 № 210, от 08.02.2017 № 54) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/460132489> (дата обращения: 01.12.2018).

¹³¹ Постановление Главы Администрации Краснодарского края от 16 ноября 2015 года № 1038 Об утверждении государственной программы Краснодарского края «Комплексное и устойчивое развитие Краснодарского края в сфере строительства и архитектуры» (в редакции Постановлений главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 14.12.2015 № 1209, от 31.03.2016 № 163, от 22.06.2016 № 414, от 19.12.2016 № 1048, от 03.04.2017 № 234, от 18.09.2017 № 713, от 27.10.2017 № 810, от 08.12.2017 № 955, от 28.12.2017 № 1052) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/430678790> (дата обращения: 01.12.2018)

¹³² Постановление Правительства Ростовской области от 25 сентября 2013 года № 604 Об утверждении государственной программы Ростовской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Ростовской области» (в редакции постановлений Правительства Ростовской области от 25.12.2015 № 193, от 03.03.2016 № 147, от 30.03.2016 № 230) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/460191533> (дата обращения: 01.03.2018).

В Республике Крым¹³³ вся строительная сфера находится в юрисдикции республиканских структур. При этом Республика Крым переживает болезненный переход в Российскую юрисдикцию.

Вышеизложенное свидетельствует, что властные структуры еще не осознали целесообразность использования механизма государственно-частного партнерства для поиска решений острых социальных проблем.

Кроме того, важно отметить, что все субъекты Российской Федерации различают особый уровень урбанизированности. Так, доля населения России, проживающего в городских поселениях, достаточно высока, и по состоянию на конец 2017 года составляет 74%. Одни из самых высоких показателей доли городского населения – в Центральном федеральном округе – 82% и Северо-Западном федеральном округе – 84%. Высоким уровнем урбанизированности отличаются также Уральский федеральный округ – 81%, Дальневосточный – 75%, Сибирский – 72%, Приволжский – 71,6%.

Однако значительно иную ситуацию демонстрируют субъекты Южного федерального округа. Доля городского населения составляет 63%, а сельского – 37%, что соответствует численности более 5 млн человек. При этом, доля городского и сельского населения, по данным официальной статистики, существенно отличается в самих субъектах Южного федерального округа, варьируясь от 23% в Волгоградской области до 52,7% в Республике Адыгея (Таблица 2).

¹³³ Постановление Совета Министров Республики Крым от 22 ноября 2016 года № 571 «Об утверждении Государственной программы Республики Крым «Развитие жилищного строительства в Республике Крым» на 2017 - 2020 годы» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/23716422/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/> (дата обращения: 01.12.2018).

Таблица 2 – Удельный вес (%) городского и сельского населения в общей численности субъектов Южного федерального округа.

Субъект	Городское население						Сельское население					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Южный федеральный округ	62,5	62,5	62,6	62,8	62,9	62,9	37,5	37,5	37,4	37,2	37,1	37,1
Республика Адыгея	50,9	46,9	47	47	47,1	47,3	49,1	53,1	53	53	52,9	52,7
Республика Калмыкия	44,1	44,4	44,7	44,9	45,1	45,2	55,9	55,6	55,3	55,1	54,9	54,8
Краснодарский край	52,9	53,3	53,5	53,9	54,1	54,1	47,1	46,7	46,5	46,1	45,9	45,9
Астраханская область	66,7	66,7	66,7	66,7	66,5	66,5	33,3	33,3	33,3	33,3	33,5	33,5
Волгоградская область	76,0	76,1	76,3	76,4	76,5	76,7	24,0	23,9	23,7	23,6	23,5	23,3
Ростовская область	67,3	67,5	67,7	67,8	67,9	67,8	32,7	32,5	32,3	32,2	32,1	32,2

Источник: Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации

Высокая доля сельского населения в субъектах Южного федерального округа в первую очередь связана с особым местом агропромышленного комплекса в экономике региона. Многоотраслевое сельское хозяйство Южного федерального округа во многом определяет экономику и обеспечивает занятость до половины трудоспособного населения, что существенно отражается на жилищном строительстве.

Основной тип застройки сельской местности регионов ЮФО представлен индивидуальными односемейными жилыми домами. В отличие от городской высокоплотной застройки многоквартирными жилыми домами застройка сельской местности возводится менее компактно, что отражается на особенностях обеспечения коммунальной инфраструктурой.

Удаленность сельских поселений увеличивает протяженность коммунальных сетей, а низкая концентрация потребителей ставит необходимость дополнительного строительства источников инфраструктуры.

Данные официальной статистики Южного федерального округа показывают существенную разницу в обеспеченности городских и сельских жилых фондов самой необходимой коммунальной инфраструктурой (Рисунок 4).

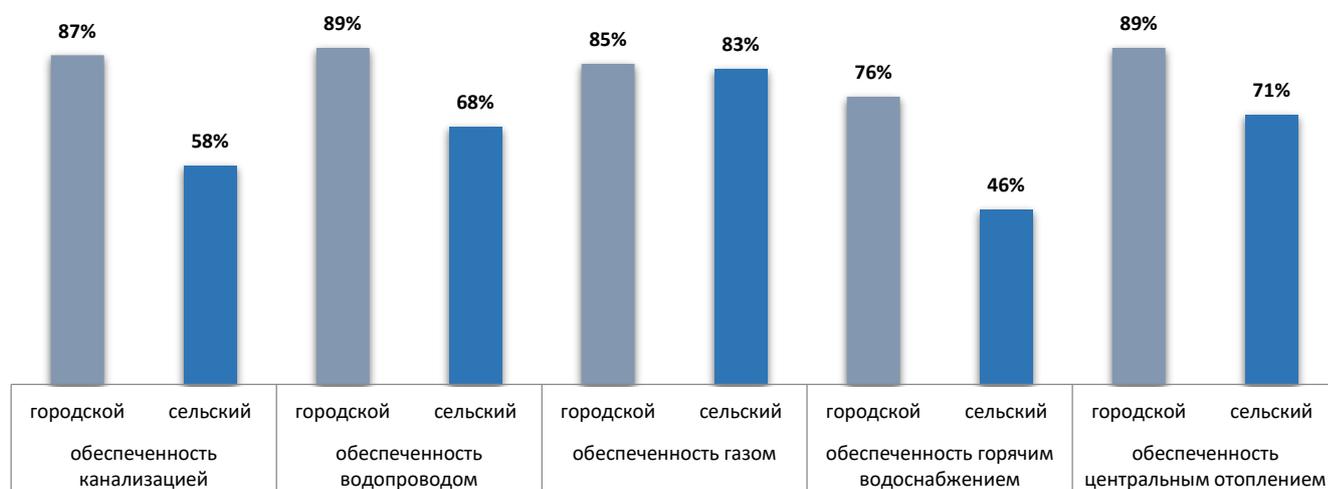


Рисунок 4 – Жилищные условия городского и сельского жилья в ЮФО 2016г.
Источник: Федеральная служба государственной статистики

Из приведенных данных (Таблица 3) видно, что не менее 10% сельского населения Южного федерального округа не имеют самых необходимых коммунальных условий. При этом проблемы с обеспечением качественным жильем в сельской местности стоят гораздо более остро чем в городах. Так, более 40% сельских жителей не обеспечены водоотведением (канализацией), более 30% не имеют водопровода, а у более 50% сельских жителей нет горячего водоснабжения.

Особенно остро проблема отсутствия коммунальной инфраструктуры в сельской местности стоит в Республике Калмыкия, где доля жилья с горячим водоснабжением составляет лишь 15%, с канализацией – 18% и с водопроводом – 28%. Доля сельского жилья в Астраханской области, обеспеченного водоотведением, составляет 49%, горячим водоснабжением – 37%; в Волгоградской области канализацией обеспечены только 46% сельского населения, горячим водоснабжением – 34%, а в Ростовской области – 41%.

Таблица 3 – Доля (%) жилья сельской местности регионов ЮФО коммунальной инфраструктурой.

Субъект	водоотведением (канализацией)	водопроводом	горячим водоснабжением	центральным отоплением
Республика Адыгея	69	75	61	91
Республика Калмыкия	18	28	15	96
Краснодарский край	64	72	53	67
Астраханская область	49	75	37	90
Волгоградская область	46	58	34	83
Ростовская область	51	61	41	68

Источник: Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации

Кроме того, по данным официальной статистики, темпы обеспечения сельского жилья в субъектах Южного федерального округа коммунальной инфраструктурой в период с 2010 года по 2016 год в два и более раз отстают от темпов обеспечения коммунальной инфраструктурой городского жилья.

Обеспечение строящегося жилья в сельской местности всеми современными жилищными услугами является достаточно сложной и дорогостоящей задачей, требующей привлечения существенных ресурсов. Большинство вопросов жизнеобеспечения населения в сельской местности отнесены к компетенциям местного значения. Таким образом, их финансирование осуществляется из бюджетов самих поселений.

При этом достижение значимых результатов в обеспечении сельского населения доступным и комфортным жильем возможно при обеспечении условий для массового жилищного строительства.

Однако осуществление капиталоемких и масштабных проектов коммунального строительства за счет жителей или средств бюджетов местного самоуправления не представляется возможным.

Обеспечение всех категорий сельского населения Южного федерального округа современным и доступным жильем должно быть вынесено на уровень самых приоритетных задач, так как является неотъемлемым условием сохранения и развития стратегически важной для Южного федерального округа отрасли – сельского хозяйства.

По нашему мнению, одним из путей решения данной проблемы является развитие организационно-экономических механизмов государственно-частного партнерства. На Рисунке 5 нами предложен концептуальный подход к реализации механизма государственно-частного партнерства в сфере регионального жилищного строительства суть которого заключается в объединении ресурсов власти и частного сектора с целью строительства жилья.

Данная концептуальная схема является имеет достаточно общий вид и нуждается в развитии. Поскольку универсального инструментария обоснования проектов государственно-частного партнерства не сформировано, то данное обстоятельство актуализирует задачу разработки концепции реализации проектов государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства для решения задач региональной социально-экономической политики.

По нашему мнению, важной особенностью предлагаемого концептуального подхода является возможность выступить со стороны частного партнера на равне с компаниями-застройщиками, осуществляющим свою профессиональную деятельность в виде юридических лиц, также индивидуальным застройщикам (домашним хозяйствам) в качестве индивидуальных предпринимателей.

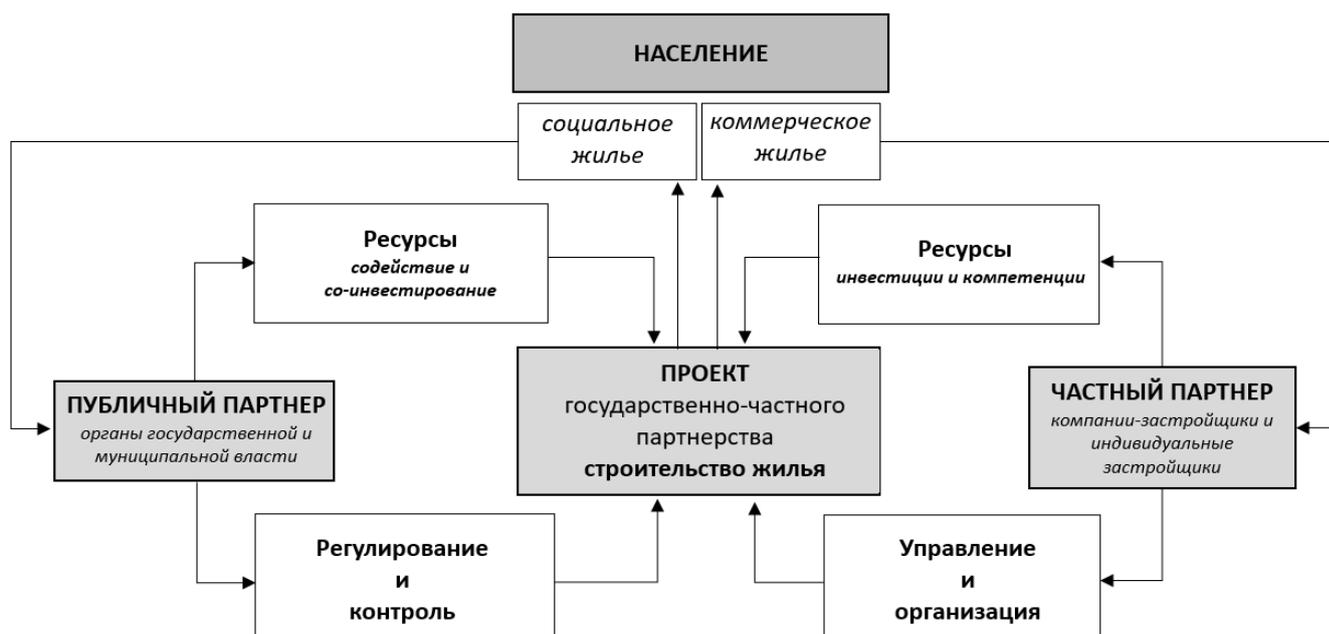


Рисунок 5 – Концептуальный подход к реализации механизма государственно-частного партнерства в сфере регионального жилищного строительства.

Источник: составлено автором

В условиях невысокой коммерческой привлекательности строительства индивидуального жилья в сельской местности для профессиональных застройщиков ввиду недостаточных масштабов спроса, позволяющего вести высокотехнологичное и индустриальное строительство, практика государственно-частного партнерства на уровне муниципальных образований и индивидуальных застройщиков должна стать действенным инструментом на пути увеличения объемов жилищного строительства в сельской местности за счет легкодоступности и частоты ее применения.

2.2 Систематизация отечественного опыта государственно-частного партнерства в сфере регионального жилищного строительства

С принятием Федерального закона от 13.07.15 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [34] развитие партнерства получило новый импульс и стало заметной формой сотрудничества власти и бизнеса. Механизмы государственно-частного партнерства стремительными темпами вовлекаются в практику хозяйствования. Государственно-частное партнерство становится эффективным способом привлечения крупных инвестиций и методом повышения качества оказываемых населению социально значимых услуг. С одной стороны, стимулируется новый спрос на инвестиции, с другой, появляются и новые возможности реализации долгосрочных проектов. В результате чего среди субъектов Российской Федерации появляются регионы-лидеры, готовые привлекать наиболее надежных и профессиональных инвесторов. Сложившиеся экономические условия приводят к необходимости активного развития сферы государственно-частного партнерства на региональном уровне.

По данным Центра развития государственно-частного партнерства, соглашения о государственно-частном партнерстве используются в большей степени для структурирования проектов в социальной сфере, сфере здравоохранения и образования¹³⁴. Концессия все еще остается основной формой соглашений ГЧП¹³⁵. Более двух тысяч инфраструктурных проектов уже реализуются или будут реализованы в форме концессионного соглашения. Однако в результате исследования предмета соглашения, проведенного Национальным центром развития ГЧП¹³⁶, было обнаружено, что большая часть заявленных на

¹³⁴ Исследование «Государственно-частное партнерство в России 2016–2017: текущее состояние и тренды, рейтинг регионов» / Ассоциация «Центр развития ГЧП». М.: Центр развития ГЧП, 2016. 32 с.

¹³⁵ Там же.

¹³⁶ Там же.

федеральном уровне проектов не может быть квалифицирована как партнерство и по признакам соответствует содержанию других форм экономической деятельности.

Анализ практики соглашений государственно-частного партнерства на региональном и муниципальном уровнях показал, что большое число из них имеют схожие с ГЧП признаки и основные принципы долгосрочного партнерства, которые зафиксированы в акционерных соглашениях, а также долгосрочных договорах аренды публичной собственности с инвестиционными обязательствами арендаторов на основе положений гражданского законодательства¹³⁷.

В обзоре практики реализации проектов государственно-частного партнерства в социальной сфере¹³⁸ указывается, что среди существующих соглашений в сфере ГЧП отсутствует практика строительства жилья. Несмотря на остроту жилищной проблемы и недостаток средств бюджетов всех уровней, для ее решения в предметной области Федерального закона о государственно-частном партнерстве жилищное строительство также отсутствует.

Содержательно близким опытом взаимодействия власти и бизнеса в этой сфере можно назвать проекты комплексного освоения территорий (КОТ) и проекты развития застроенных территорий (РЗТ).

Практика реализации первых проектов комплексного освоения территорий началась в 2008 году с группы экспериментальных проектов, отобранных в соответствии с Постановлением правительства Российской Федерации от 05 мая 2007 года № 265 «Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства»¹³⁹.

В рамках проводимой социально-экономической политики данные проекты должны были представлять собой качественно новый подход к решению жилищных проблем, значительно увеличивая объемы жилищного строительства за

¹³⁷ Материалы сайта «Центр развития государственно-частного партнерства» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pppcenter.ru/analitika/> (дата обращения: 01.12.2018).

¹³⁸ Лучшие практики реализации проектов государственно-частного партнерства в социальной сфере [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://pppcenter.ru/assets/docs/pppcenter_a4_2016_v2_web.pdf (дата обращения: 01.12.2018).

¹³⁹ Постановление Правительства Российской Федерации от 05 мая 2007 г. № 265 «Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/2307362/> (дата обращения: 01.12.2018).

счет массовой застройки и создания основы для доступного жилья и качественной среды для жизни.

К экспериментальным проектам 2008 года были отнесены 22 проекта в 17 регионах, при реализации которых планировалось отработать механизм государственно-частного партнерства. Половина из них получила помощь в подведении коммунальной инфраструктуры, семь проектов были обеспечены автомобильными дорогами. Планировалось, что в результате реализации программы до 2025 года будет построено порядка 19 тыс. га, общая площадь застройки составит 60 млн кв. м жилья. Предполагаемый объем затрат оценивался в 1,8 трлн рублей¹⁴⁰.

При реализации указанных проектов предполагалось отработать управленческие, правовые и финансовые механизмы государственно-частного партнерства для комплексного освоения территорий, которые кроме строительства жилых домов включают строительство объектов социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры за счет финансирования из различных источников. В рамках данного эксперимента также предполагалось реализовать меры государственной поддержки за счет средств федерального бюджета. К числу таких мер были отнесены: государственные гарантии по займам для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой, субсидии бюджетам субъектов Российской Федерации на возмещение затрат по уплате процентов по кредитам, полученных для строительства коммунальной инфраструктурой и автомобильных дорог в новых микрорайонах массовой застройки. Однако, наступивший экономический кризис скорректировал бюджетную поддержку на более приоритетные направления.

Вместе с тем опыт реализации проектов КОТ продемонстрировал успешное замещение объемов строительства уплотнительной городской застройки, а также показал снижение рыночных цен на строящуюся недвижимость за счет существенного роста единовременного предложения жилья.

¹⁴⁰ Девелоперы тянутся к КОТ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/2215245> (дата обращения: 01.12.2018).

В то же время опыт реализации проектов КОТ демонстрирует ряд существенных проблем, которые являются значительным препятствием в реализации столь амбициозных планов и не позволяют опираться на проекты комплексного освоения, используя их в качестве инструмента при преодолении социально-экономических проблем жилищной сферы.

По данным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства, по состоянию на 2017 год в Российской Федерации доля строящегося жилья, приходящегося на проекты КОТ, достигла уровня 40–60%, а для перспективного развития строительными компаниями заявлено более 1130 участков под комплексное освоение на площади более 237 тыс. га. Общий потенциал площадок составляет 80 млн кв. м. жилья¹⁴¹.

Одним из немногих примеров реализации механизма государственно-частного партнерства в проектах КОТ стало подписание в 2014 году соглашения между компанией ЗАО «Патриот» и Администрацией Краснодарского края о реализации и развитии на территории Ростова-на-Дону жилищного фонда, предназначенного для передачи в аренду в проекте «Западные ворота».

Суть организационно-экономического механизма государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства заключается в том, что компания застройщик осуществляет финансирование и строительство жилья, а также объектов обслуживания в проекте комплексного освоения. В софинансировании проекта участвует ЗАО «Межрегиональная жилищная корпорация», которая предоставляет потенциальным приобретателям квартиры на условиях оперативного лизинга. То есть квартира оформляется в собственность физического лица лишь после полной оплаты стоимости приобретаемого имущества. При этом ЗАО «Межрегиональная жилищная корпорация» выкупает квартиру у застройщика и оформляет ее на закрытый паевой инвестиционный фонд (ЗПИФ), единственным пайщиком которого является Агентство по ипотечному жилищному кредитованию

¹⁴¹ Минстрой Российской Федерации сформировало реестр земельных участков под проекты КОТ на 80,5 млн кв. м жилья [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.restate.ru/material/minstroy-rf-sformirovalo-reestr-zemelnyh-uchastkov-pod-proekty-kot-na-80-5-mln-kv-m-zhilya-163540.html> (дата обращения: 01.12.2018).

(АИЖК). Поскольку продавцом выступает ЗПИФ, фактически принадлежащий государству, то именно государство выступает гарантом исполнения обязательств застройщика¹⁴².

Компания инвестор-застройщик считает, что применение механизмов государственно-частного партнерства при подготовке площадок под застройку позволит максимально сбалансировать интересы сетевых компаний, региональной администрации, муниципалитета в реализуемом проекте комплексного освоения. Важным фактором для приобретателей такого жилья является тот факт, что для его покупки не требуется первого взноса и каких-либо накоплений. Кроме того, в условиях кризисных проявлений в экономике подобный подход позволит претендовать на уверенный сбыт и загрузить мощности собственных производственных домостроительных подразделений.

Вторая группа проектов, близких по содержанию к государственно-частному партнерству, является немногочисленной и представляет собой проекты развития застроенных территорий. Проблема реновации ветхого и аварийного жилья существует достаточно давно. Однако появление интереса к рассматриваемым видам проектов в современных условиях со стороны бизнес-структур в первую очередь вызвано недостатком земельных участков в границах городских поселений и низкой окупаемостью проектов комплексного освоения территорий (КОТ) при строительстве инфраструктуры на периферийных участках городских поселений за счет рыночных цен на жилье.

На момент настоящего исследования практика развития застроенных территорий в России только формируется, насчитывая незначительное количество проектов. Хотя география реализации пилотных проектов охватывает самые разные регионы и города страны: г. Санкт-Петербург, г. Краснодар, г. Калининград, г. Новосибирск, г. Екатеринбург, г. Белгород и другие.

Принципиальной схемой реализации указанных проектов является строительство нового жилья в границах кварталов существующей застройки с

¹⁴² Застройщик нашел альтернативу ипотеке [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://expert.ru/south/2015/17/zastrojschik-nashyol-alternativu-ipoteke/> (дата обращения: 01.12.2018).

целью расселения жителей из ветхого и аварийного жилья в новые квартиры, обновления объектов дорожной, социальной и коммунальной инфраструктуры за счет экономического эффекта от новой, более плотной застройки.

В ЮФО среди 30 наиболее крупных инвестиционных проектов только четыре проекта связаны с освоением застроенных территорий – строительство микрорайона «Родниковая долина» (Волгоградская область), застройка жилого района «Суворовский» (Ростовская область), строительство жилого района «Левенцовский» и застройка третьего микрорайона (Ростовская область), строительство жилого района «Букатин луг» (Волгоградская область)¹⁴³.

Таким образом, в отличие от проектов комплексного освоения территорий, реализация проектов застроенных территорий не вызывает повышенного интереса у представителей бизнес-структур.

Так, например, в период с 2008 года по 2017 год администрацией города Краснодар с целью реновации территории и благоустройства ветхого социального жилья было инициировано более 10 конкурсов на право заключения инвестиционных договоров о развитии застроенных территорий. В рамках инвестиционных договоров предусмотрена передача земельных участков и объектов муниципальной собственности инвестору для последующей разработки градостроительной документации, жилищного строительства за счет инвестора, а также последующего расселения ветхого фонда социального найма и возврата в муниципальную собственность благоустроенных жилых объектов и объектов коммунальной инфраструктуры. По имеющимся данным, в отношении более 2/3 конкурсов было вынесено решение о признании их несостоявшимися¹⁴⁴.

Для выявления причин низкой привлекательности проектов Фондом «Институт экономики города» было осуществлено исследование, в рамках которого идентифицированы причины отсутствия интереса к заявленным

¹⁴³ ТОП-30 крупнейших инвестиционных проектов ЮФО [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.donbiz.ru/archive/articles/2960.html> (дата обращения: 01.12.2018).

¹⁴⁴ Решение Городской думы Краснодара от 24 сентября 2009 года № 61 п.26 «Об утверждении порядка распоряжения земельными участками на территории муниципального образования город Краснодар [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/446129671> (дата обращения: 01.12.2018).

проектам. В качестве основных указанных профессиональным сообществом причин отсутствия привлекательности данных проектов были названы проблемы институционального характера¹⁴⁵: отсутствие механизмов взаимодействия и гарантий со стороны властных структур, высокие риски правовой неопределенности в вопросах выкупа инвестором объектов, несогласованность вопросов, связанных с правомочиями инвестора на переселение при отказе в выселении собственников из аварийного жилья, и пр. К дополнительным проблемам были отнесены отсутствие маневренного фонда для расселения, недостаток квалифицированных кадров и недостаток информационного обеспечения.

На наш взгляд, задачи эффективной реализации масштабных и сложных проектов жилищного строительства, предполагающих расселение жильцов ветхого и аварийного жилья, как и задачи, связанные с восполнением социальных фондов жилья, невозможно решить без создания согласованного механизма партнерства власти и бизнеса, в котором будут в предварительном и оперативном порядке решаться все указанные проблемы институционального характера.

В «Стратегии социально-экономического развития Южного федерального округа до 2020 года» использование государственно-частного партнерства предполагается при осуществлении крупных инфраструктурных инвестиционных проектов с использованием концессионных соглашений в сфере дорожного строительства, недропользования и туристско-рекреационного комплекса, но не в сфере жилищного строительства¹⁴⁶.

Возникает вопрос – почему? Возможно, несмотря на дефицит доступного жилья, в рамках региональной социально-экономической политики не находится места для эффективного решения жилищной проблемы ввиду слабой отдачи в

¹⁴⁵ Полиди Т. Д. Разработка рекомендаций по реализации проектов развития застроенных территорий. [Электронный ресурс]. – 2016. – Режим доступа: <http://www.urbanecomomics.ru/research/analytics/razrabotka-rekomendaciy-po-realizacii-proektov-razvitiya-zastroennyh-territoriy> (дата обращения: 01.12.2018).

¹⁴⁶ Распоряжение Правительства Российской Федерации от 05.09.2011 №1538-р (ред. от 26.12.2014) «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Южного федерального округа до 2020 года» [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_119398/ (дата обращения: 01.12.2018).

бюджет доходов от введенного строй социального жилья, однако при этом не учитываются социальные эффекты от подобных проектов.

На момент настоящего исследования в Российской Федерации реализация концепции государственно-частного партнерства сложилась в основном с использованием следующих инструментов (соглашений и контрактов)¹⁴⁷:

1. Сервисные контракты. Одна из самых распространенных на сегодня форм привлечения частных компаний в сектор ответственности властных структур. По сути сервисные контракты представляют собой краткосрочные договоры подряда, заключаемые на конкурсных условиях. Такие договоры заключаются как правило на срок не более трех лет. Наибольшее распространение сервисные контракты получили ввиду того, что выполняемые по ним работы и услуги не совпадают со специализацией заказчика и привлечение внешнего подрядчика несет определенную экономию. Данный контракт представляет собой ограниченную форму государственно-частного партнерства, исполнителями по которому могут быть предприятия разных организационно-правовых форм, т.е. как коммерческие организации, так и предприятия государственных и муниципальных форм собственности.

2. Договор управления. Данный вид договоров призван повысить качество оказываемых работ или услуг предоставляемых властными структурами населению, за счет повышения эффективности управления объектами или имуществом властных структур. Этот вид контракта предполагает более длительные отношения между властными структурами и частным сектором, привлеченным для управления. Средний срок таких договоров составляет от трех до пяти лет. Данный вид договоров широко используется в системе жилищно-коммунального хозяйства и инфраструктурных областях.

3. Концессионное соглашение. Данный вид соглашений также заключается с целью повышения доступности и качества оказываемых властными структурами

¹⁴⁷ Рекомендации по реализации проектов государственно-частного партнерства в субъектах Российской Федерации [Электронный ресурс]. М., 2013. – Режим доступа: http://pppcenter.ru/assets/files/presentations/GChP-Recommend_web.pdf (дата обращения: 01.12.2018).

публичных услуг за счет привлечения для управления и финансирования капитальных вложений частного партнера. При заключении концессионного соглашения частный партнер соглашения получает права владения, распоряжения, пользования передаваемым ему по соглашению имуществом. Отличительной чертой концессии являются значительный размер обязательств частных структур: производить регулярные концессионные выплаты в пользу органов власти, создать и по завершению соглашения передать партнеру соглашению от властных структур новое имущество, обеспечить в соответствии с соглашением оказание публичных услуг.

4. Контракт жизненного цикла. Данный вид соглашений заключается на срок, который охватывает период планирования, проектирование, создания, ввод в эксплуатацию и сам срок эксплуатации объектов, т.е. весь жизненный цикл.

Использование государственно-частного партнерства в отношении предмета данного исследования не предполагается. Более реальным и применяемым в этой связи является концессионное законодательство, в соответствии с которым организации сферы жилищного строительства должны развиваться по программам развития органов государственной и муниципальной власти.

Однако, и использование данного инструмента требует от претендента на заключение концессионного соглашения значительных компетенций при его составлении, финансовых и организационных затрат при исполнении.

Как правило исполнение обязательств концессионера по соглашению предусматривает предоставление гарантии кредитной организации или страхования риска ответственности концессионера. Оба варианта потребуют не только регулярной платы за услуги кредитной организации, предоставляющей гарантию или премии страховой компании, но и потребуют от концессионера надлежащей организации и администрирования своей работы, регулярного аудита, а главное поддержание показателей своей финансово-хозяйственной деятельности на уровне, позволяющем получать банковские гарантии и заключать договоры страхования.

Кроме того, содержание концессионных соглашений предполагает отражение концессионером целого комплекса сложных и не всегда прогнозируемых параметров: технико-экономические параметры объектов строительства или реконструкции, оценка капитальных затрат на весь срок соглашения, сроки выполнения работ, прогноз показателей финансово-хозяйственной деятельности, размер будущей концессионной платы, целевые показатели выпускаемой им общественно полезного продукта или оказываемой услуги и многое другое.

Перечисленные аспекты требуют от участников государственно-частного партнерства высокого уровня и масштаба бизнеса, что далеко не всегда соотносится с ситуацией в сфере жилищного строительства. Тем не менее, несмотря на отсутствие в предметной области Федерального закона от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹⁴⁸ жилищного строительства для развития среды территории жилищного строительства, механизмы государственно-частного партнерства реализуются в тех регионах, где субъекты понимают выгоду от их применения.

Обязательным условием любого жилищного строительства является развитие территории застройки как фактор удобного и комфортного проживания, сопровождающееся созданием объектов социального, культурного и коммунально-бытового обслуживания населения. Учитывая недостаток финансирования бюджетами данных расходов, региональные и муниципальные власти с разной степенью успешности используют механизмы государственно-частного партнерства для их создания.

¹⁴⁸ Федеральный закон от 13.07.2015 № 224-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.pppi.ru/sites/default/files/zakon_o_gchp_29-12-2015.pdf (дата обращения: 01.12.2018).

Большинство существующих проектов ГЧП реализуются в инфраструктурных областях: проекты социальной инфраструктуры (11%), проекты коммунальной инфраструктуры и энергетики (83%)¹⁴⁹.

При этом в расширяющейся практике реализации проектов государственно-частного партнерства все больше обращают внимание на нарушение или полное отсутствие исполнения принципов равноправия, солидарной ответственности партнеров и паритетного разделения рисков, тогда как именно в этом заключается основа строительства партнерских отношений между властью и бизнесом.

Властные структуры все еще недостаточно освоили механизм эффективного взаимодействия с частным сектором в вопросе продвижения, организации, запуска и реализации проектов государственно-частного партнерства. Отсутствие необходимых компетенций, мотивации со стороны представителей публичного партнера сдерживает потенциал реализации государственно-частного партнерства, ограничиваясь информационно-консультационной поддержкой и формальным администрированием.

В субъектах Южного федерального округа существует достаточно обширный перечень крупных проектов в сфере жилищного строительства. Однако, реализация большинства из них либо не начата, либо так и не достигла своих максимальных параметров по строительству и вводу жилья. Темпы строительства сдерживаются недостатком мощностей коммунальной инфраструктуры и отсутствием сетей, находящихся вне территории застройки. Органы муниципальной и региональной власти своевременно не включают в программы развития города перспективные районы застройки, демонстрируя низкий уровень мотивации в содействии проектам, имеющим цели строительства исключительно коммерческого жилья, что сдерживает объемы предложения и увеличивает цену спроса на жилье.

В свою очередь, строительные компании в стремлении оправдать значительные издержки на реализацию проектов максимизируют рыночную цену

¹⁴⁹ Национальный центр государственно-частного партнерства [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pprcenter.ru/> (дата обращения: 31.12.2018).

строящегося жилья, что не согласуется с целями населения и социальными обязательствами органов власти по созданию условий развития доступного жилья в рамках действующей региональной социально-экономической политики.

По подобным причинам в большинстве проектов комплексного освоения территорий нет финансовой поддержки со стороны органов исполнительной власти. Строительным компаниям не предоставляются налоговые каникулы и субсидии на уплату процентов по кредитам, полученным для строительства коммунальной инфраструктуры и объектам улично-дорожной сети, которые в будущем будут переданы властным структурам. Применяется практика безвозмездной передачи построенных объектов социального обслуживания в собственность муниципальных властей без компенсации затрат. В результате, строительные компании не заинтересованы в строительстве социальных объектов, обременяющих доходную базу проектов, и всячески откладывают их строительство, что сказывается на недостатке детских садов, школ и прочих объектов обслуживания. Подобная практика рождает конфликт интересов частных инвесторов-застройщиков и органов власти, что в конечном итоге ведет к росту недовольства жителей. В условиях, когда уровень рыночных цен на строящееся жилье значительно превышает бюджетные возможности, органы региональной и муниципальной власти не могут приобретать жилье для социальных нужд на рыночных условиях.

Обобщая вышеизложенное, можно отметить что развитие государственно-частного партнерства в России на момент настоящего исследования в большей мере связано с инфраструктурными комплексами, а не с жилищным строительством.

По нашему мнению, развитие механизма государственно-частного партнерства позволит решить задачи как по увеличению объемов жилищного строительства, так и по ликвидации непригодного для проживания ветхого и аварийного жилья, позволит восполнить жилые фонды для решения социально важных задач. В этой связи необходимо исследовать международный опыт государственно-частного партнерства, где партнерство стало примером удачной кооперации власти и бизнеса в решении социально-экономических задач.

2.3 Международный опыт государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства

За рубежом государственно-частным партнерством принято называть любую форму кооперации ресурсов власти и бизнеса для достижения общественных задач и создания публичных благ в рамках социально-экономической политики отдельного государства (союза государств для ЕС).

История партнерства власти и бизнеса в экономике западных стран известна достаточно давно. Однако современный масштаб и институциональные основы государственно-частное партнерство приобрело только с конца XX века. По данным ООН, в настоящее время более 130 стран используют формы государственно-частного партнерства¹⁵⁰. Сферы применения государственно-частного партнерства разнообразны, но наибольшее распространение партнерство власти и бизнеса получило в транспортной сфере, коммунальном и жилищном строительстве, социальной сфере и здравоохранении, энергетике, образовании, туризме¹⁵¹. Безусловными лидерами по количеству проектов государственно-частного партнерства являются Великобритания, Франция и США. При этом нельзя не отметить, что практику государственно-частного партнерства в жилищном строительстве поддерживают большинство развитых и развивающихся стран, а значительные достижения в сфере решения проблемы обеспечения строящимся жильем в разных странах имеют свои отличия.

Одной из стран, наиболее активно использующих форму государственно-частного партнерства, является Великобритания. В условиях экономической нервозности конца 1970-х годов новое Правительство Великобритании одними из первых оценило эффективность использования механизма государственно-частного партнерства и стало применять этот инструмент в самых разнообразных отраслях экономики. Начиная с конца 1980-х годов и по настоящее время активно

¹⁵⁰ Материалы Международного форума по ГЧП ЕЭК ООН государственно-частного партнерства [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.unepce.org/ppp/forum2016.html#/> (дата обращения: 01.12.2018).

¹⁵¹ Там же.

использует государственно-частное партнерство для реализации крупных проектов в жилищном, дорожном, коммунальном строительстве и многих других сферах. С целью привлечения частного капитала в сферу общественных услуг Правительством Великобритании была создана Частная финансовая инициатива (Private Financing Initiative – PFI).

С началом развития Частной финансовой инициативы (ЧФИ) властями королевства был проведен ряд существенных изменений в законодательстве, которые позволили создать институциональную среду для использования модели государственно-частного партнерства в разных областях. В ведомствах, курирующие деятельность Частной финансовой инициативы, были созданы центры соответствующих компетенций, ответственные за разработку методологии, правовое обеспечение и контроля. Также в целях развития интереса частного сектора к реализации проектов в новых для бизнеса областях были созданы центры, оказывающие информационную и консультационную поддержку.

Эффективность использования в Великобритании и в Англии в частности государственно-частного партнерства в жилищном строительстве доказывает множество реализованных проектов и стабильно высокий уровень обеспеченности жильем всех слоев населения. Основным сектором применения государственно-частного партнерства в жилищном строительстве является так называемое социальное или некоммерческое жилье.

В силу недостатка земельных ресурсов местные власти используют широкий инструментарий региональной политики для максимизации объемов строительства доступного жилья. В рамках этой политики осуществляются два основных подхода: формирование свободных территорий под новое массовое жилищное строительство и реновация застроенных территорий. В первую очередь именно за счет использования свободных территорий в государственной и муниципальной собственности реализуются проекты государственно-частного партнерства.

Великобритания является одним из наиболее успешных примеров внедрения практики использования модели государственно-частного партнерства за счет привлечения частных инвесторов в строительство жилья.

В основе модели строительства социального жилья в Великобритании лежит подход привлечения частного партнера для строительства, после завершения которого построенные объекты недвижимости переходят в собственность органов власти, а частный инвестор получает право долгосрочной аренды и осуществляет возврат инвестиций. При этом деятельность частного партнера поддерживается налоговыми льготами и субсидиями со стороны властных структур. Однако, учитывая продолжительные сроки возврата инвестиций от социальной аренды по ставкам значительно ниже рыночных, дополнительная компенсация застройщикам выделяется центральным правительством в виде субсидий. В конце XX века размер таких субсидий достигал до 60% от размера ставок аренды, но впоследствии из-за значительного роста последних лет рынка аренды на жилье в Великобритании в целом уровень субсидий снизился до 40%.

Механизм государственно-частного партнерства строительства доступного жилья в Великобритании обладает собственным опытом защиты от рисков. В процессе строительства социального жилья риски, как правило, распределяются следующим образом. Бизнес-партнер принимает на себя все обязательства, связанные с проектированием, строительством и вводом в эксплуатацию жилья, которое должно соответствовать заявленным требованиям и стандартам качества. В случае если частному партнеру после завершения строительства предоставляется право сдачи жилья в аренду, то риск отсутствия спроса также несет частная сторона партнерства¹⁵². Однако государство берет на себя риск изменения спроса в объеме, в котором планирует владеть социальным жильем в проекте, а также инфляционный риск и риск колебания ставок процента по кредитам, что делает распределение рисков взвешенным¹⁵³.

Французский опыт государственно-частного партнерства относится к наиболее давним традициям¹⁵⁴. Ранним примером государственно-частного

¹⁵² Мерзлов И.Ю. Международный опыт развития государственно-частного партнерства в экономически развитых странах: институциональный аспект // Вестник Пермского Университета. – 2012. – № 3(14). – С. 76.

¹⁵³ Там же. – С.77.

¹⁵⁴ Бузулуцкий М. И. Государственно-частное партнерство: сложный инструмент экономических преобразований или перераспределение госсобственности / М. И. Бузулуцкий // Вестник Российского экономического университета имени Г.В. Плеханова. Вступление. Путь в науку. – 2016. – № 02 (14). – С. 39-52.

партнерства во Франции являются концессии на строительство каналов и рек: Луис де Барнам – на реке Рейн (1438 г.), концессия на постройку канала в долине Кро (1554 г.), концессия Лангедокского канала (1666 г.), также концессии на распределение воды в Париже братьями Перье (1792 г.)¹⁵⁵. Одним из наиболее ранних примеров государственно-частного партнерства в жилищном строительстве на этапах зарождения этого вида сотрудничества власти и частного сектора является перестройка центра Парижа, инициированная бароном Османом во время правления Наполеона III.

Основу механизма государственно-частного партнерства во Франции представляет договорная система отношений государства и застройщиков по поводу строительства и дальнейшей сдачи социального жилья в аренду. Такие договоры дают застройщикам доступ к финансированию со стороны государства, а взамен они принимают на себя функцию социального арендодателя с обязанностями по ограничению максимального уровня арендных ставок.

Французская модель сотрудничества власти и бизнеса отличается от англо-американского целым рядом особенных черт. К таким особенностям относятся гораздо большие права органов власти в партнерстве по сравнению с частным партнером, единый подход к реализации концессии, когда частному партнеру поручается весь комплекс работ по строительству, реконструкции, проектированию, эксплуатации и обслуживанию, а также запрет на приватизацию частным партнером передаваемого в концессию государственного имущества. Эта особенность отразилась на преимущественном применении государственно-частного партнерства в области строительства доступного, т.е. социального жилья во Франции. Значительная часть жилых фондов социального жилья находится в центральной части столичного региона Иль-де-Франс, где ставки аренды наиболее высоки.

¹⁵⁵ Бузулуцкий М. И. Государственно-частное партнерство: сложный инструмент экономических преобразований или перераспределение госсобственности / М. И. Бузулуцкий // Вестник Российского экономического университета имени Г.В. Плеханова. Вступление. Путь в науку. – 2016. – № 02 (14). – С. 39-52.

Также особенной чертой французской модели государственно-частного партнерства является множественность субъектов партнерства и многогранность ее структуры. Механизм государственно-частного партнерства допускает, что со стороны публичного партнера могут выступать несколько субъектов совместно: органы государственной власти, властные структуры разных уровней и муниципальные власти. Таким образом, строительство социального жилья осуществляется по соглашению, в котором сторонами являются частная компания и заинтересованные государственные органы.

Реализуя практику государственно-частного партнерства, правительство Франции значительно преуспело в обеспечении социальным жильем населения. Компании, ведущие строительство социальных объектов, получают земельные участки для строительства на условиях, выгодно отличающихся от рыночных, а также могут рассчитывать на налоговые преференции. Кроме того, частный инвестор имеет право на получение субсидий на возмещение затрат на строительство или реконструкцию социального жилого фонда, а также льготные кредиты в под низкую процентную ставку¹⁵⁶.

Помимо предоставления займов через государственный банк правительство определяет объем спроса на жилье на разных территориях, утверждает строительные проекты и решает, каков будет объем субсидий, направляемых на строительство социального жилья, для разных муниципальных образований. Тем не менее постепенно усиливается роль местных властей – они осуществляют надзор за арендодателями в социальном секторе, софинансирование программ, а также отвечают за градостроительное планирование¹⁵⁷.

Для увеличения предложения доступного жилья наравне с проектами государственно-частного партнерства, реализуемыми на предоставленной властями земле, органы государственной власти Республики используют упрощенные формы партнерства, введя требования к обязательному количеству

¹⁵⁶ Практика управления сферой социального жилья в Европе. [Электронный ресурс] / Решение. Консалтинг исследование рынка. – СПб., 2009. – Режим доступа: http://decision.ru/files/social_living.pdf (дата обращения: 01.12.2018).

¹⁵⁷ Там же.

социального жилья в строящихся проектах - 20% взамен на предоставляемые налоговые компенсации, что значительно содействует обеспечению населения социальным жильем.

Австрия также относится к числу успешных стран по обеспечению населения доступным жильем. Жилье социального найма предоставляется жилищными некоммерческими ассоциациями, владеющими наибольшей частью социального жилья в стране, а также муниципальным сектором.

Важную роль в достижении высокого уровня обеспеченности населения жильем сыграли механизмы государственно-частного партнерства, основу которых составляют государственные субсидии и контроль ценообразования в строительстве на основе принципа контроля издержек. Ценообразование на основе издержек все еще остается основополагающим принципом для субсидируемого вновь строящегося жилья¹⁵⁸.

Финансирование проектов строительства социального жилья государством производится за счет налоговых поступлений: подоходного налога, налога на прибыль корпораций, а также жилищных взносов, выплачиваемых всеми наемными работниками¹⁵⁹.

Государственно-частное партнерство в области строительства доступного жилья в Дании также в первую очередь связано с механизмами его финансирования. Основную роль в обеспечении населения доступным жильем выполняют некоммерческие жилищные ассоциации. На долю ассоциаций приходится 20% совокупного жилого фонда жилья. Немногочисленный муниципальный жилой фонд преимущественно используется для специальных нужд. При строительстве социального жилья 80% затрат осуществляет частный застройщик за счет долгосрочного банковского кредитования под низкий уровень процентной ставки. При этом органы государственной власти предоставляют гарантии. Кроме того, муниципальные власти, принимающие участие в жилищном строительстве, осуществляют финансирование в виде долгосрочного, на срок, как

¹⁵⁸ Там же.

¹⁵⁹ Там же.

правило, от 20 до 50 лет, беспроцентного займа в объеме, не превышающем 10% от стоимости строительства. С целью определения размера участия муниципальных властей ежегодно устанавливается предельный размер затрат на строительство одного квадратного метра. Остальная часть средств, необходимых для строительства, покрывается за счет будущих жильцов.

Наиболее богатой, на наш взгляд, практикой реализации проектов государственно-частного партнерства обладают Соединенные штаты Америки. Однако в силу высокого уровня развития федерализма США американский опыт отличается отсутствием единых подходов к реализации механизмов государственно-частного партнерства на национальном уровне. Федеральные программы государственно-частного партнерства утверждаются индивидуально, проекты в каждой отрасли имеют собственную специфику, на уровне штатов действует собственное законодательство. Практику государственно-частного партнерства в США отличает обширный арсенал мер содействия жилищному строительству. Высокая степень самостоятельности властей штатов и муниципальных властей в осуществлении независимой региональной политики в области жилищного строительства делает обобщение опыта государственно-частного партнерства весьма сложным.

Одним из наиболее успешных примеров реализации механизма государственно-частного партнерства является проект обеспечения доступным жильем военнослужащих армии США. Учитывая значительную численность военнослужащих и членов их семей, временный и постоянный гражданский персонал на службе вооруженных сил, командованию вооруженных сил предстояло решить целый комплекс задач по строительству, обслуживанию, ремонту, модернизации и эксплуатации жилого фонда по всей территории США, что несомненно требовало существенных финансовых вложений, не относящихся к военным задачам.

В 1995 г. Министерство обороны США получило от федеральных властей право заключать партнерские соглашения с частным сектором для реализации

совместных проектов в области жилищного строительства, осуществляя выпуск ценных бумаг для финансирования этой деятельности.

Кроме того, с целью ликвидации избыточного или непригодного недвижимого имущества командованию отдельных групп войск были делегированы полномочия отчуждать и сдавать в аренду имущество, находящееся в собственности министерства, а вырученные средства направлять на финансирование проектов государственно-частного партнерства в области жилищного строительства.

В результате реализации комплекса программ государственно-частного партнерства по обновлению и ремонту жилищного фонда правительство США значительно сократило затраты на создание и обслуживание жилья для военнослужащих, обновило жилой фонд и избавилось от ветхого или непригодного недвижимого имущества.

Помимо мер финансовой поддержки органов государственной власти США, в процессе реализации проектов государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства отдельного внимания заслуживают нетрадиционные меры, выработанные органами местной власти при создании доступного жилья:

- предоставление земельных участков по ценам существенно ниже рыночных;
- упрощенный порядок прохождения отдельных административных процедур;
- предоставление возможности отклоняться от градостроительных ограничений предельных размеров строящихся жилых объектов;
- предоставление возможности заключения концессионных соглашений по созданию объектов коммунальной инфраструктуры в границах застройки и за ее пределами;
- предоставление льготного финансирования правительством штата или местными властями через специализированные кредитные организации.

В Испании подход к понятию государственно-частного партнерства значительным образом варьируется в зависимости от преследуемых целей:

необходимо ли увеличить производительность отрасли, области деятельности, увеличить количество экспортируемых товаров, создать инфраструктуру в определенном регионе, технически модернизировать систему предоставляемых населению услуг медицинского характера, либо, например, содействовать проведению научных исследований, разработок и введению инноваций в конкретных областях экономики и науки.¹⁶⁰

Очевидно, что в результате модернизации и усложнения структуры и запросов современного общества государство будет оставаться прямым поставщиком многих общественных благ услуг, а роль государственно-частного партнерства будет все более возрастать, как это происходит сейчас, например, при строительстве дорог, мостов, аэропортов, обеспечении водоснабжения, снабжения электричеством и газом, доступа к жилью и т.д.¹⁶¹

Устанавливая степень участия государственного и частного секторов в реализации поставленных целей, в Испании, как правило, пользуются следующими моделями их взаимодействия: BOT (Build, Operate, Transfer – строительство, эксплуатация, передача), BOOT (Build, Own, Operate, Transfer – строительство, владение, эксплуатация, передача), BOO (Build, Own, Operate – строительство, владение, эксплуатация), DBFO (Design, Build, Finance, Operate – разработка, строительство, финансирование, эксплуатация); DBFT (Design, Build, Finance, Transfer – разработка, строительство, финансирование, передача)¹⁶².

Наиболее распространенной формой государственно-частного партнерства является модель DBFO, широко применяемая в сфере транспортной инфраструктуры¹⁶³. Механизм действия данной модели схож с механизмом модели BOT с тем различием, что в данном случае частный сектор берет на себе также еще и проектирование, и право собственности на активы остается у государства,

¹⁶⁰ Casado Cañeque F. Alianzas público-privadas para el desarrollo [Государственно-частное партнерство в целях развития]. Oñati Socio-Legal Series, 2012. – № 4. – Vol. 2.

¹⁶¹ Там же.

¹⁶² Там же.

¹⁶³ Там же.

которое оплачивает такое участие частного сектора, ответственного за эксплуатацию проекта¹⁶⁴.

Италия является одним из наиболее молодых, но вместе с тем развитых рынков государственно-частного партнерства. Институциональные основы механизмов государственно-частного партнерства нашли отражение в Конституции Итальянской республики. За несколько последних лет количество реализованных проектов превысило десять тысяч. Основной областью применения практики государственно-частного партнерства является строительство.

Строительные проекты, которые реализуются в Италии при помощи механизмов государственно-частного партнерства, можно также сгруппировать (в зависимости от вида источников финансового обеспечения расходов частных партнеров), выделив три главных типа¹⁶⁵:

– проекты с внутренней самостоятельной способностью генерировать доходы за счет получения платежей от пользователей. Перспективные коммерческие доходы таких проектов направлены на то, чтобы частный сектор смог полностью компенсировать произведенные им инвестиционные вложения в течение срока концессии. В этом типе проектов участие государственного сектора ограничивается определением условий, необходимых для проекта, принятием на себя ответственности за начальные этапы планирования, утверждения, объявления конкурсов на участие в концессиях и обеспечение процедурной помощи посредством выдачи разрешений;

– проекты, где частный партнер непосредственно предоставляет услуги в области государственного управления в сферах общественных работ (тюрьмы, больницы, школы), управляет этими услугами, получая взамен вознаграждение исключительно (или преимущественно) за счет выплат, предоставляемых правительством на коммерческой основе;

¹⁶⁴ Casado Cañeque F. Alianzas público-privadas para el desarrollo [Государственно-частное партнерство в целях развития]. Oñati Socio-Legal Series, 2012. – № 4. – Vol. 2.

¹⁶⁵ Partenariato Pubblico - Privato per la realizzazione di opere pubbliche: impatto sulla contabilità nazionale e sul debito pubblico / Decisione EUROSTAT 11 Febbraio 2004 «Treatment of public-private partnerships». Roma, 2004. P. 5.

– проекты, которые требуют финансирования со стороны органов публичной власти, поскольку доходы от поступления платежей от пользователей недостаточны для получения адекватной финансовой отдачи, но реализация этих проектов создает значительные положительные внешние эффекты в виде социальных благ, обеспечиваемых инфраструктурой, что и оправдывает предоставление государственного или муниципального финансирования.

Дания также является страной, которая активно интегрировала механизмы государственно-частного партнерства в социально-экономическую политику и с 2000-х годов самым активным образом использует механизмы государственно-частного партнерства в широком спектре отраслей. Отношение к роли участия государства в таком феномене как государственно-частное партнерство на протяжении двух десятилетий в Дании менялось не раз от модели пассивного участия до роли активного регулятора.

В период 2004 года по 2007 годам, будучи вдохновленным британским опытом реализации проектов в рамках такого сотрудничества и привлечения частной финансовой инициативы, датское правительство сосредоточилось на строительстве инфраструктуры путем осуществления государственно-частных партнерств¹⁶⁶.

С конца 2007 года в Дании несколько изменились приоритеты в выборе объектов реализации проектов государственно-частного партнерства. Заметно возросло количество проектов в социальной сфере и в первую очередь в здравоохранении и жилищном строительстве. Объектами проектов государственно-частного партнерства стали больницы, дома престарелых, социальное жилье и т.д.

Несмотря на небольшую территорию и численность населения королевства в Дании на региональном и местном уровнях действует большое количество крупных финансовых фондов, осуществляющих значительные вложения в проекты

¹⁶⁶ Partenariato Pubblico - Privato per la realizzazione di opere pubbliche: impatto sulla contabilità nazionale e sul debito pubblico / Decisione EUROSTAT 11 Febbraio 2004 «Treatment of public-private partnerships». Roma, 2004. P. 5.

государственно-частного партнерства на самых выгодных для частного сектора условиях.

Так при реализации проектов строительства социального жилья частный партнер соглашения – застройщик наемных домов может рассчитывать на получение беспроцентной ссуды на строительство со сроком возврата от 30 до 50 лет, налоговые льготы и отсрочки.

Государственно-частное партнерство в Китайской Народной Республике является главным образом дополнительным средством финансового обеспечения осуществления каких-либо проектов, а не перспективным механизмом взаимодействия государственных органов и частных предприятий¹⁶⁷.

Главный орган государственной власти, занимающийся государственным управлением в области государственно-частного партнерства, представлен Национальной комиссией в сфере развития и реформ Китайской Народной Республики¹⁶⁸. Данная комиссия создает и претворяет в жизнь национальную политику по социально-экономическому развитию, анализирует социально-экономические тенденции в развитии и формирует рекомендации по результатам этого анализа, анализирует и обобщает финансовую и налоговую обстановку в стране, развивает и координирует реформы в экономике, планирует размещение масштабных строительных проектов, проводит мониторинг инвестирования в эти проекты со стороны зарубежных фирм, разрабатывает комплексную политику страны, в том числе и в строительной сфере, развивает экономические системы регионов¹⁶⁹.

Кроме того, в Китае функционирует Центр исследований государственной политики Китая, представляющий собой научный центр указанной Комиссии. Центр оказывает поддержку в достижении социальных целей по развитию посредством создания государственно-частных партнерств, оптимизируя таким образом

¹⁶⁷ Liu Z., Yamamoto H. Public-Private Partnerships (PPPs) in China: Present Conditions, Trends, and Future Challenges // *Interdisciplinary Information Sciences*, 2009. – Vol. 15. – № 2. – P. 73.

¹⁶⁸ Main Functions of the NDRC / National Development and Reform Commission of the People's Republic of China [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://en.ndrc.gov.cn> (дата обращения: 01.03.2018).

¹⁶⁹ Там же.

взаимодействие между государственными органами, учеными и бизнесменами. Это делается для того, чтобы накопить и проанализировать общий опыт в области государственно-частных партнерств.

Обобщая исследованный зарубежный опыт государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства, нужно в первую очередь отметить, что он сформировался достаточно давно и прошел собственный путь в странах с развитыми экономиками и зрелыми рыночными отношениями. При этом каждая из стран имеет свои, присущие только ей особенности реализации проектов государственно-частного партнерства. В целом составляющей успеха всех рассмотренных стран при реализации проектов государственно-частного партнерства является наличие сильной финансово-кредитной поддержки, а также высокий уровень самостоятельности региональных и местных властей в принятии решений.

Нельзя не отметить особенный опыт США по использованию в практике государственно-частного партнерства в области жилищного строительства, где в сочетании с финансовыми механизмами используется гибкость градостроительной политики.

Заключая обобщение международного опыта государственно-частного партнерства, можно утверждать, что механизм государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства должен быть направлен на реализацию долгосрочных договорных отношений между органами власти и бизнес-структурами, реализацию проектов в сфере жилищного строительства на принципах баланса целей, распределении рисков и полномочий партнеров и солидарной ответственности в рамках реализуемой региональной социально-экономической политики.

В состав механизма государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства должны быть включены организационные, технологические, правовые и финансовые компоненты, включающего помимо строительства жилья строительство объектов обслуживания населения, коммунальной и транспортной инфраструктуры. Механизм государственно-

частного партнерства в сфере жилищного строительства должен предусматривать обеспечение таких мер, как государственные гарантии по займам для обеспечения земельных участков коммунальной и дорожной инфраструктурой, субсидии из бюджетов для компенсации затрат по уплате процентов по кредитам, полученным для ее строительства.

Проведенный анализ зарубежного опыта показывает, что успешность ГЧП определяется наличием гибких форм и методов управления объектами общественной собственности с применением механизма свободной конкуренции, использованием возможностей частной инициативы и частного капитала¹⁷⁰. В большинстве зарубежных стран участие бизнеса в проектах государственно-частного партнерства рассматривается как отдельный вид предпринимательства, которому уделяется особое внимание.

В свою очередь, отечественный опыт показал отсутствие должной практики государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

Посредством механизма государственно-частного партнерства в данной области должен быть выработан алгоритм для функционирования всего организма строительной сферы.

Можно назвать следующие основные задачи, которые надо решать для перевода механизма государственно-частного партнерства в практическую плоскость: а) обеспечение выработки и реализации ориентированной на результат политики взаимодействия власти и бизнеса в строительной сфере; б) применение эффективного договорного регулирования денежно-финансовых отношений; в) обеспечение стабильности бизнеса на основе объективного учета интересов всех его субъектов и органов власти; г) проведение коллективных переговоров, взаимных консультаций в системе власть – бизнес; д) разработка схем и моделей ГЧП с учетом особенностей строительного бизнеса; е) снижение рисков и

¹⁷⁰ Алиева Ж. М. Зарубежный опыт государственно-частного партнерства в сфере финансового обеспечения объектов жилищно-коммунального хозяйства / Ж. М. Алиева // Современные проблемы науки. – 2015. – № 1-1. – С. 763

обеспечение дополнительных гарантий; ж) регулирование отчислений в бюджет от бизнеса.

Учитывая вышеизложенное, необходимо с учетом уже исследованного опыта государственно-частного партнерства произвести моделирование механизмов партнерства, оценить эффективность их применения, разработать концепцию региональной социально-экономической политики для реализации механизмов государственно-частного партнерства.

На основе изложенного в данном параграфе можно утверждать, что современная социально-экономическая политика несовершенна. В условиях недостатка бюджетных средств и дефицита фондов социального жилья, для обеспечения экономически-несамостоятельного населения, политика органов власти характеризуется комплексом мер связанными с в первую очередь с многократным ростом государственных расходов на ипотечное кредитование, при сохраняющейся убывающей динамике строительства и ввода нового жилья. Выявлено, что разрыв, при котором темпы роста цен на строящееся жилье обгоняют среднедушевые доходы населения за последние 10 лет составляет от 3 до 10 раз. Такие меры ведут к повышению закредитованности экономически самостоятельного населения и самым негативным образом воздействуют на социально-экономическое состояние регионов, увеличивая число граждан в первую очередь с невысокими доходами, для которых приобретение жилья становится невозможным.

Масштаб накопленных проблем в сфере обеспечения населения жильем и недостаток бюджетных ресурсов требуют поиска более эффективных мер региональной социально-экономической политики. Такими эффективными мерами, по нашему мнению, могут являться механизмы государственно-частного партнерства.

В параграфе предложен концептуальный подход использования механизма государственно-частного партнерства, как инструмента социально-экономической политики в сфере жилищного строительства, обеспечивающий распределение ролей и согласование интересов его участников, в результате реализации которого

сторонами будет построено современное жилье, часть которого будет передана публичному партнеру для удовлетворения потребностей в социальном найме нуждающегося населения, а другая будет реализована на рыночных условиях для покрытия затрат на строительство всего проекта и получения частным партнером прибыли.

Исследование отечественного опыта государственно-частного партнерства показало, что властные структуры недостаточно освоили этот новый инструмент для решения социально-экономических задач. Несмотря на остроту проблемы обеспечения населения жильем и недостатке бюджетных средств для ее решения в предметной области основного Федерального закона о государственно-частном партнерстве область жилищного строительства отсутствует.

В рамках исследования международного опыта, можно утверждать, что механизм государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства активно используются в качестве мер социально-экономической политики в США, Великобритании, Франции, Италии, Дании, Китая и других развитых и развивающихся странах. Механизм государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства предусматривает обеспечение таких мер, как государственные гарантии по займам для обеспечения земельных участков коммунальной и дорожной инфраструктурой, субсидии из бюджетов для компенсации затрат по уплате процентов по кредитам, гибкую и разностороннюю территориальную и градостроительную политику.

Активная практика в этой области направлена на реализацию долгосрочных договорных отношений между органами власти и бизнес-структурами, реализацию проектов в сфере жилищного строительства на принципах баланса целей, распределения рисков и полномочий партнеров и солидарной ответственности в рамках реализуемой социально-экономической политики.

Глава 3 Совершенствование региональной социально-экономической политики в сфере жилищного строительства Южного федерального округа на основе механизмов государственно-частного партнерства

3.1 Концепция региональной социально-экономической политики на основе внедрения механизма государственно-частного партнерства в сферу жилищного строительства

Реализация проектов государственно-частного партнерства направлена на развитие значимых для общества сфер жизни, напрямую затрагивая интересы большей части населения. Новый формат отношений разных по своей природе экономических субъектов - участников проектов государственно-частного партнерства в сочетании со спецификой отраслевых отношений создает сложные связи и противоречивые интересы. В рамках региональной социально-экономической политики, в связи с усиливающимся значением инвестиционно-строительной деятельности, исследование механизма государственно-частного партнерства представляет собой научный интерес на фоне объективно расширяющихся и усложняющихся процессов кардинальных преобразований регионального социально-экономического пространства.

Статистические наблюдения и экспертные оценки исследователей указывают на слабую упорядоченность процессов государственно-частного партнерства, которые характеризуются недостаточным уровнем эффективности и значительными потерями финансовых средств¹⁷¹.

Для системной реализации потенциала государственно-частного партнерства в более экономически эффективных и социально приемлемых режимах следует

¹⁷¹ Владимирова И. Л. Инвестиционно-строительная деятельность и социально-экономическое развитие территорий: дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 / Владимирова Ирина Львовна. – М., 2010. – 361 с.; Шаповалов С. А. Экономические условия региональной организации сельского инвестиционно-строительного комплекса: дис... канд. экон. наук: 08.00.05 / Шаповалов Станислав Анатольевич. – Саратов, 2005. – 181 с.

приложить новые научно-исследовательские усилия для теоретического обоснования современных экономических и управленческих подходов, которые будут адекватны современным условиям и задачам, отвечающим новому смыслу и содержанию региональной социально-экономической политики, и развитию научных основ регулирования государственно-частного партнерства при долгосрочных целях достижения устойчивого и сбалансированного национального и регионального развития¹⁷².

Многочисленные аспекты вопросов исследования и регулирования государственно-частного партнерства сводятся к актуальным научно-прикладным проблемам: по обоснованию роли и места ГЧП в региональных социально-экономических системах различного уровня подчиненности; по определению формата взаимодействия участников ГЧП в строительной сфере; по выявлению причин и последствий, обуславливающих пространственную организацию; по разработке механизмов интеграции ГЧП в региональную социально-экономическую политику¹⁷³.

Проблематика интеграции механизма государственно-частного партнерства в региональную социально-экономическую политику в сфере жилищного строительства нашла лишь частичное отражение в некоторых исследованиях¹⁷⁴. Ученые-экономисты зачастую предлагают механизмы привлечения инвестиций в строительную сферу в отрыве от стратегических целей региональной социально-экономической политики.

Нами предлагается концепция региональной социально-экономической политики на основе механизма государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства, которая может стать эффективным механизмом в решении такой важной и сложной проблемы как обеспечение населения жильем.

¹⁷² Владимирова И. Л. Инвестиционно-строительная деятельность и социально-экономическое развитие территорий: дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 / Владимирова Ирина Львовна. – М., 2010. – 361 с.; Шаповалов С. А. Экономические условия региональной организации сельского инвестиционно-строительного комплекса: дис... канд. экон. наук: 08.00.05 / Шаповалов Станислав Анатольевич. – Саратов, 2005. – 181 с.;

¹⁷³ Там же.

¹⁷⁴ Горбачевская Е. Ю. Формирование методов привлечения инвестиций в строительство доходных домов: дис. ...канд. экон. наук / Горбачевская Евгения Юрьевна. – Иркутск, 2011. – 169 с.; Грачева А. А. Развитие инфраструктуры кредитных отношений при реализации региональных программ ипотечного жилищного кредитования: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.10 / Грачева Алла Ахмедовна. – Иваново, 2010. – 200 с.

Цель концепции - создание условий для внедрения государственно-частного партнерства как инструмента региональной социально-экономической политики в сфере жилищного строительства для увеличения объемов строительства жилья.

Задачи концепции:

– повышение эффективности расходов органов власти, направляемых на обеспечение населения жильем, за счет создания механизма привлечения частных инвестиций;

– увеличение жилых фондов государственной и муниципальной форм собственности и сокращение дефицита жилых площадей, предназначенных для обеспечения нуждающегося населения;

– увеличение объемов предложения строительства коммерческого жилья и снижение цен предложения;

– стимулирование смежных со сферой жилищного строительства отраслей региональной экономики, увеличения спроса на их продукцию, создание новых рабочих мест и снижение уровня безработицы;

Участники концепции представлены двумя основными группами:

1. Прямые участники, выступающие в качестве непосредственной стороны соглашения государственно-частного партнерства: органы государственной и муниципальной власти (публичный партнер соглашения ГЧП) и инвесторы-застройщики (частный партнер соглашения ГЧП), представленные как профессиональными компаниями-застройщиками, так и индивидуальными застройщиками;

2. Второстепенные участники, которые не являются стороной соглашения государственно-частного партнерства, но извлекают выгоду от реализации проекта ГЧП и могут выступать участниками других соглашений и договоров: инфраструктурные компании системы жилищно-коммунального хозяйства, промышленные предприятия, кредитные организации, частные соинвесторы, участники договоров долевого строительства и население, являющееся будущими пользователями социального жилья.

Основные принципы государственно-частного партнерства нашли свое отражение в Федеральном законе от 13.07.2015 N 224-ФЗ "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" [8].

1. открытость и доступность информации о государственно-частном партнерстве, за исключением сведений, составляющих государственную тайну;
2. обеспечение конкуренции;
3. отсутствие дискриминации, равноправие сторон соглашения и равенство их перед законом;
4. добросовестное исполнение сторонами соглашения обязательств по соглашению;
5. справедливое распределение рисков и обязательств между сторонами соглашения;
6. свобода заключения соглашения и отсутствие понуждения;

В целях развития руководящих оснований государственно-частного партнерства дополним перечень принципов:

7. наличие обязательной общественной выгоды;
8. равный доступ общества к благам, создаваемым государственно-частным партнерством;
9. обеспечение проектом государственно-частного партнерства общественных интересов;
10. обеспечение экономической обоснованности реализации государственно-частного партнерства;
11. обеспечение экономической эффективности в результате завершения проекта государственно-частного партнерства;
12. сбалансированность интересов участников партнерства, обеспечивающих устойчивое развитие региона.

С учетом вышеизложенного разработана *концептуальная схема* механизма государственно-частного партнерства в рамках региональной социально-

экономической политики в сфере жилищного строительства, в основу которой положено равноправное партнерство на основе объединения ресурсов и согласования интересов сторон ее участников (Рисунок 6).

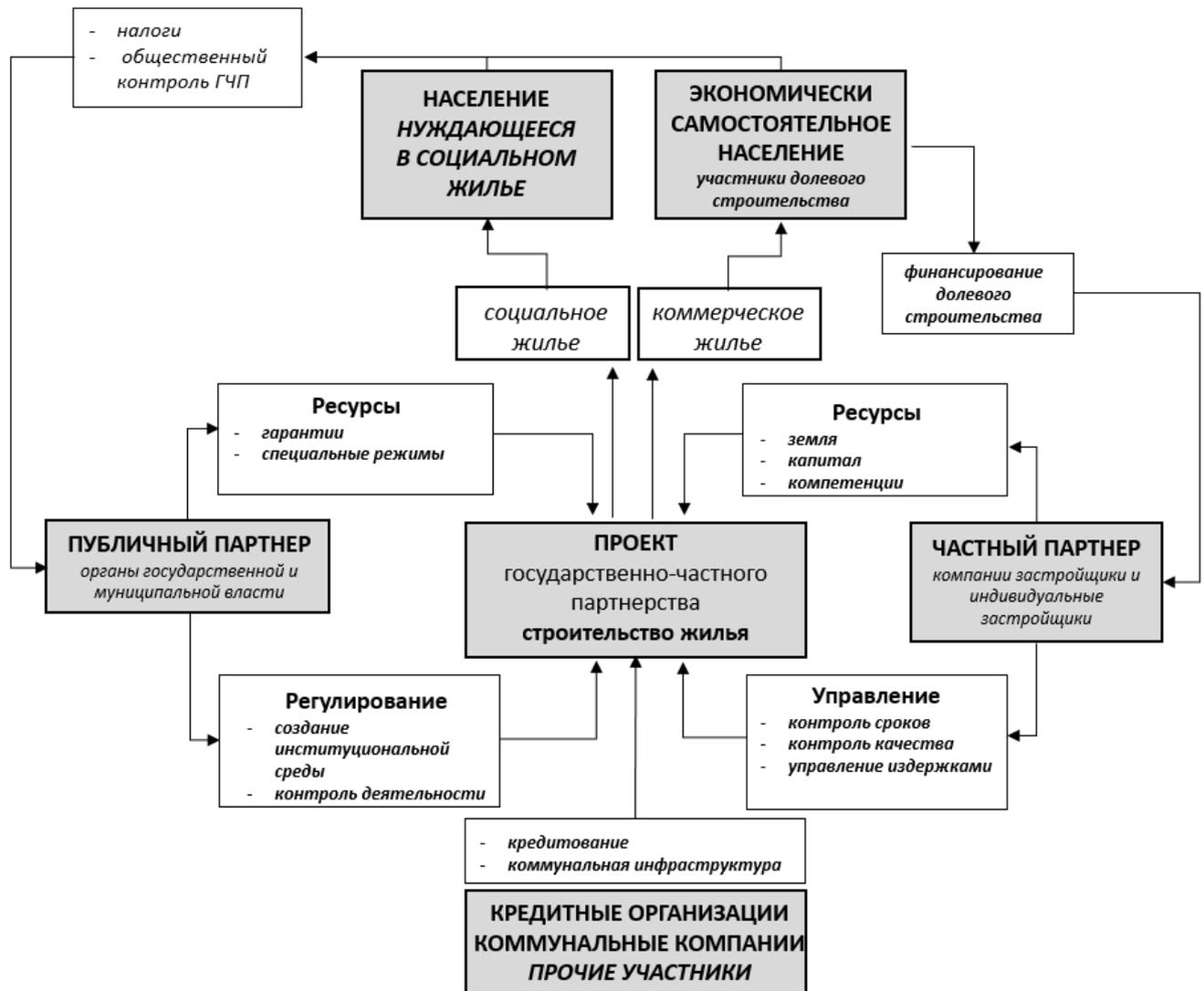


Рисунок 6 – Концептуальная схема механизма государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства.

Источник: составлено автором

Частный партнер (инвестор-застройщик) в виде основных ресурсов привлекает: капитал (собственный или привлеченный), землю (участок для строительства) и профессиональные компетенции.

Публичный партнер (органы власти) вовлекает уникальный в своем роде ресурс - его властные полномочия, средством которых он может существенно

сократить коммерческие затраты частного партнера на создание жилья и увеличить возможности экономической выгоды.

Ключевыми элементами этого вида ресурса публичного партнера являются создаваемые им режимы наибольшего благоприятствования для повышения экономической привлекательности проектов государственно-частного партнерства.

1. Режим градостроительных отклонений – установление параметров застройки на участке инвестора-застройщика с целью строительства дополнительного количества жилья. Установленные отклонения от существующих параметров застройки дают инвестору-застройщику при подписании соглашения государственно-частного партнерства возможность построить большее, чем было предусмотрено, количество жилья, при этом часть которой он должен будет передать властным структурам. Увеличивая площадь строящегося жилья в проекте за счет режима градостроительных отклонений, частный партнер получает возможность увеличить прибыль от проекта и снизить удельные затраты на строительство одного квадратного метра возводимой площади за счет роста от эффекта масштаба.

Для этого властные структуры в градостроительных документах, земельного участка, предполагаемого к застройке или реконструкции, должны определить величину предельных отклонений, а также установить размер передаваемой частным партнером площади и количества единиц жилья в собственность публичного партнера.

Частный партнер (инвестор-застройщик) производит расчет экономической целесообразности использования предоставляемой ему возможности, в результате которого принимает решение об участии в государственно-частном партнерстве.

2 Режим перевода земель – предполагает создание упрощенного порядка изменения категории и разрешенного использования земель. Для ведения жилищного строительства на земельном участке частного инвестора-застройщика, не предназначенном для осуществления жилищного строительства,

необходимо провести процедуру изменения категории или вида разрешенного использования. Создание соответствующего упрощенного регламента перевода земель позволит вовлечь значительные земельные ресурсы, находящиеся в частной собственности и незадействованные ранее для строительства жилья.

Концептуальным содержанием этого режима является подход, при котором бизнес-структуры получают возможность вовлечь свой непрофильный ресурс в виде земельного участка в проект государственно-частного партнерства, многократно повысив эффективность его использования по сравнению с его текущим статусом, а властные структуры создают условия его использования для целей жилищного строительства.

3. Режим приоритетного обеспечения коммунальной инфраструктурой – предполагает набор регулятивных мер органов власти по отношению к подчиненным им коммунально-сбытовым компаниям. Данный режим направлен на обеспечение в максимально короткие сроки проектов строящегося жилья на основе государственно-частного партнерства всеми необходимыми коммунальными услугами.

4. Режим компенсации затрат – предполагает компенсацию затрат, понесенных частным партнером по уплате процентов кредитным организациям по займам, полученным для создания объектов жилой недвижимости в проекте государственно-частного партнерства. Данный режим распространяется на объекты жилой недвижимости, построенные частным партнером, которые после завершения строительства будут переданы в собственность публичного партнера.

Модель финансирования механизма государственно-частного партнерства предполагает использование частным партнером как собственных, так и заемных средств. Заемное финансирование привлекается из двух источников:

- за счет средств кредитных организаций на условиях возвратности и платности;
- за счет средства частных инвесторов – физических и юридических лиц.

Механизм привлечения частных соинвесторов предполагает, что после заключения договора о государственно-частном партнерстве и определении доли коммерческого жилья причитающегося частному партнеру, у него появляется возможность реализации этого жилья на основе получившей широкое развитие практики долевого участия в рамках действующего Федерального закона от 30.12.04 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [5].

В результате реализации проекта государственно-частного партнерства властные структуры получают в собственность жилье для решения социальных задач, а частные структуры разумную прибыль.

При этом второстепенные участники государственно-частного партнерства извлекут следующие выгоды: инфраструктурные компании системы жилищно-коммунального хозяйства получают завершенные строительством объекты коммунальной инфраструктуры и гарантированный сбыт своей продукции и услуг, промышленные предприятия строительного сектора - загрузку мощностей и повышения спроса на свою продукцию, кредитные организации - возврат предоставленных ссуд с более низким уровнем риска, частные инвесторы, участники договоров долевого строительства получают современное жилье на рыночных условиях и население, нуждающееся в улучшении жилищных условий, но не имеющих возможности приобрести, станут пользователями социального жилья.

Преимущества реализации данной концепции для публичного партнера (органов власти) заключаются в следующем:

- органы власти несут суммарно меньшие затраты на приобретение прав на жилье, чем при реализации строительства исключительно за счет бюджетных средств или приобретения жилья на рыночных условиях;
- органы власти реализуют контрольные и регулирующие функции, закрепляя имущественные права на вновь создаваемые объекты недвижимости, влияя на цену жилья через контроль за ресурсами.

Участие в реализации проектов государственно-частного партнерства для частного партнера также имеет следующие преимущества:

- повышение рентабельности инвестиций;
- возможность развития долгосрочного бизнеса;
- реализация технологического потенциала предприятия;
- доступ к специфическим ресурсам власти;
- каждый потенциальный проект строительства жилья может претендовать на то, чтобы стать участником соглашения о государственно-частном партнерстве.

Формы реализации предлагаемого механизма не требуют создания специальной нормативно-правовой базы и согласовываются с действующим законодательством. Реализация организационно-экономического механизма государственно-частного партнерства предполагает его осуществление через существующие на практике соглашения, а именно:

- концессионное соглашение – договор, по которому владелец концессии частный партнер (инвестор-застройщик) обязуется построить или реконструировать объект недвижимого имущества, право собственности на которое, в результате его создания или реконструкции, будет принадлежать концеденту (органу государственной власти или муниципальной власти);
- соглашение о государственно-частном партнерстве – договор, по которому публичный партнер (орган государственной или муниципальной власти) обязуется предоставить частному партнеру (инвестору-застройщику) объекты имущества и имущественные права для создания, эксплуатации и технического обслуживания объекта соглашения, а частный партнер обязуется создать этот объект.

Успех планируемого варианта взаимодействия органов власти и частных структур в рамках механизма государственно-частного партнерства во многом зависит от учета интересов сторон: частный партнер (инвестор-застройщик) должен определить коммерческую целесообразность участия в проекте, а публичный партнер должен выбрать наиболее надежного участника из числа возможных претендентов – инвесторов-застройщиков.

Кроме того, необходимо отметить, как было продемонстрировано на примере субъектов Южного федерального округа ранее, степень развития региональных рынков жилья достаточно неоднородна, они характеризуются разным уровнем себестоимости и цен, а значит, имеют разную коммерческую привлекательность для профессиональных участников. В связи с этим для формирования механизма государственно-частного партнерства в форме эффективного инструмента решения задач региональной жилищной сферы необходимо определить параметры деятельности участников в рамках ГЧП. Оценки параметров проектов предлагается провести с использованием аппарата экономико-математического моделирования. Этой проблематике посвящен раздел 3.2 настоящего исследования.

3.2 Экономико-математическое моделирование механизма государственно-частного партнерства в сфере регионального жилищного строительства

Авторская концепция государственно-частного партнерства как инструмента социально-экономической политики на региональном рынке жилищного строительства базируется на подходе, что взаимодействие органов власти и частного сектора носит долговременный, а следовательно - стратегический характер и предполагает согласованность взаимных интересов сторон партнерства. В частности, предполагается, что публичный партнер, являющийся организатором проекта государственно-частного партнерства, осуществляет продвижение только тех проектов в сфере строительства жилья, которые обеспечивают инвестору-застройщику максимальный в условиях региональной экономики доход (если инвестор принимает в качестве основного критерия своей деятельности валовую прибыль или индекс доходности проекта) или положительный восходящий денежный поток на инвестированный в проект собственный капитал (если инвестор в качестве критерия деятельности на рынке строительства жилья

рассматривает стоимость компании по завершении проекта) с риском, не выше порогового (для аналогичных строительных компаний данного региона).

Рассмотрим задачу оценки проектов строительства жилья в рамках государственно-частного партнерства более подробно.

Определим *факторы и показатели деятельности частного инвестора-застройщика* на региональном рынке строительства жилой недвижимости.

Развитие сектора жилищного строительства – важнейшая социально значимая проблема региональной экономики современной России. Эта сфера отличается высокой инерционностью по причине неразвитости институциональной среды и отраслевого законодательства, недостатком финансирования и непрозрачностью административных процессов. Негативные явления в этой сфере, рассмотренные в настоящем исследовании ранее, наглядно демонстрируют незавершенность рыночной трансформации в этой сфере.

Актуальным направлением решения накопившихся проблем в секторе регионального жилищного строительства является последовательная реализация схемы государственно-частного партнерства, при которой частный партнер передает часть построенного жилья в собственность органа государственной или муниципальной власти, которое используется для реализации региональных жилищных программ.

Успех проводимой политики в сфере регионального жилищного строительства определяется рядом социально-экономических факторов, которые в совокупности с законодательной и отраслевой нормативно-правовой базой формируют благоприятные инвестиционные условия для частного партнера (инвестора-застройщика), в рамках которых определяется его стратегия и тактика, экономико-математическая формализация которых и составляет задачу настоящего раздела диссертационного исследования.

Основным фактором, определяющим стратегию частного инвестора-застройщика, является ресурсный потенциал, измеряемый размером капитальных вложений. В условиях конкуренции между региональными рынками жилищного строительства потенциал частного партнера-застройщика зависит от:

- величины возможного для включения в оборот собственного капитала и текущих доходов от основной деятельности, нераспределенной прибыли прошлых периодов, накопленной амортизации основного капитала и прочих доходов;

- доступности кредитного плеча, а также средства не институциональных инвесторов;

- возможности кооперации капиталов с различными институциональными инвесторами с целью повышения эффекта масштаба производства, снижения условно-постоянных затрат и диверсификации рисков;

- инвестиционного потенциала региона или собственных инвестиционных возможностей органа власти, которые могут быть интегрированы в деятельность на период реализации проекта в рамках государственно-частного партнерства.

При прогнозировании объемов строящегося жилья в рамках государственно-частного партнерства и оценке потребности в необходимом финансово-ресурсном обеспечении следует учитывать следующие факторы и показатели макроэкономики, которые в значительной степени определяют специфику отношений при подготовке и реализации проектов в сфере жилищного строительства между властными структурами и частным инвесторами-застройщиками:

- общие социально-экономические условия и предпринимательский климат в стране и регионе, влияющие на финансово-экономическое положение частного партнера на всем отрезке жизненного цикла проекта;

- особенности формирования цен на строящуюся жилую недвижимость в регионе;

- общий уровень предложения (конкуренции) и уровень предложения (конкуренции) на локальных рынках строящейся жилой недвижимости;

- показатели текущего платежеспособного спроса и сбережений домашних хозяйств, свидетельствующие о востребованности населением строящейся жилой недвижимости;

- показатели кредитной обеспеченности и развитости проектного финансирования строительства жилья в рамках государственно-частного партнерства.

Приведем список показателей, составляющих экономико-математический аппарат выбора оптимальной стратегии инвестора-застройщика, определяющей его поведение в ходе заключения договора государственно-частного партнерства.

1. Показатели спроса:

- показатели жилищной обеспеченности населения региона жильем;
- показатели текущих отложенных доходов и ликвидных сбережений населения, как потенциальных приобретателей строящегося жилья;
- показатели доступности производных инструментов (кредиты, субсидии, дотации и пр.) для финансирования приобретения строящейся жилой недвижимости;
- показатели стоимости жилой недвижимости для населения, соотнесенные с доходами населения;

2. Показатели предложения:

- общая площадь, ассортимент и стоимостная оценка строящегося жилья, находящегося в текущей момент в строительстве, соотнесенная с общим размером спроса со стороны населения;
- площадь, ассортимент и стоимостная оценка строящегося жилья, находящегося в предложении и распределенного по срокам строительства и ввода в эксплуатацию;
- площадь, ассортимент и стоимостная оценка строящегося жилья, соотнесенного с доходами различных социальных групп потенциальных приобретателей;
- площадь, ассортимент и стоимостная оценка строящегося жилья, обладающего разными потребительскими характеристиками и разного качества и соотносимого со спросом на него со стороны различных потребительских групп;
- площадь, ассортимент и стоимостная оценка строящегося жилья, предлагаемого органам власти для выполнения их социальных обязательств перед отдельными группами населения;
- перспективные показатели строительства жилья на региональном рынке.

3. Показатели-индикаторы инвестиционной привлекательности регионального рынка строящейся жилой недвижимости:

– площадь и количество земельных участков с видами разрешенного использования, позволяющими вести жилищное строительство, доступных региональным застройщикам для подготовки проектов в жилищном строительстве;

– показатели доступности кредитования и альтернативных форм финансирования проектов жилищного строительства региональными застройщиками;

– тарифы, платежи, отчисления и условия присоединения к сетям региональных коммунальных компаний государственных и муниципальных форм собственности, монополизирующих в сфере жилищного строительства.

– наличие утвержденных в законном порядке документов территориального планирования региона разного уровня (генеральные планы поселений, правила землепользования и застройки, проекты планировки и межевания территорий);

– размер денежных средств различных бюджетов, привлекаемых для приобретения жилья в рамках региональных и муниципальных жилищных программ.

Таким образом, частный инвестор-застройщик функционирует в определенных рамках, ограничивающих область его возможностей. В этой связи, при заданных ограниченных инвестор-застройщик находится перед выбором оптимальной стратегии своего поведения.

Сценарный подход модели оптимальной стратегии инвестора-застройщика на региональном рынке.

Выбор стратегии инвестиционно-строительной деятельности частного инвестора-застройщика на региональном строительном рынке жилья напрямую зависит от состояния этого рынка и других факторов функционирующей в условиях рыночной экономики строительной организации, большая часть которых характеризуется приведенными выше показателями. Таким образом, инвестор планирует свою деятельность, учитывая текущее состояние рынка жилищного

строительства и других, смежных с ним рынков как в краткосрочной, так и долгосрочной перспективе.

Приведем описание факторов, учитываемых частным инвестором при выборе инвестиционной стратегии, в совокупности характеризующих сценарий его деятельности на региональном строительном рынке жилой недвижимости. Далее, существенно не ограничивая объект исследования, «привяжем» сценарий к рынку строительства жилой недвижимости.

1. Общеэкономическая ситуация и перспективы строительного и финансового рынков для частного инвестора-застройщика.

В настоящее время рынок жилой недвижимости находится в стадии слабого роста, что объясняется его адаптацией к условиям общей умеренной инвестиционной активности крупных инвестиционно-строительных компаний-застройщиков и частных инвесторов (домохозяйств) на фоне посткризисной стабилизации экономики России. В условиях системного превышения спроса на строящуюся недвижимость над предложением и, как следствие, увеличения роста цен и роста числа сделок для потенциального инвестора, сфера жилищного строительства, наравне с прочими секторами остается одной из наиболее привлекательных сфер.

В данном случае инвестор-застройщик должен располагать достаточными свободными собственными и заемными средствами. Обозначим собственные средства в объеме K и заемные величиной Ω под p процент годовых.

2. Экспозиция проекта. Особенности расположения проекта и принятия инвестором-застройщиком решения о способе его реализации в значительной мере определяется наличием документов территориального планирования в месте застройки.

Объем застройки определяется предельно допустимыми параметрами, которые регулируются действующей градостроительной документацией. Наличие генерального плана, правил землепользования и застройки, утвержденный в установленном законом порядке проект планировки и межевания территории, градостроительный план земельного участка существенным образом снижают риск

инвестора-застройщика и влияют на выбор наиболее эффективного варианта реализации проекта.

Эта позиция сценария в значительной степени определяет время, которое необходимо потратить на подготовку проекта, количество согласований в органах власти, технико-экономические показатели самого проекта и в конечном итоге доходы от его реализации.

3. Потребительские характеристики строящихся объектов жилой недвижимости. Данные сценарий определяет условный тип возводимого жилья, разделяя его по категориям: жилье экономического класса массового спроса, жилье комфортного класса улучшенного качества, жилье наивысшего класса максимальной стоимости.

Будем использовать следующие обозначения для параметров модели:

G – возможные варианты объектов жилищного строительства, рассматриваемые при заключении договора государственно-частного партнерства, предполагаемого к строительству на данной территории;

q – индекс варианта ($q = \overline{1, G}$), P_{qj} – формализованный вариант архитектурно-градостроительного решения (АГР), соответствующий параметрам градостроительного плана земельного участка, объемно-планировочным и композиционным и прочим критериям застройки на территории ($j \in J_q$, J_q – множество типов строительства объектов недвижимости);

i – тип возводимого жилья (квартир или апартаментов) $i = \overline{1, n}$, являющихся самостоятельными объектами после завершения строительства, ввода в эксплуатацию и постановки на кадастровый учет;

S_{ij} – совокупная площадь (кв. метров) самостоятельных жилых объектов в объекте строительства типа j ;

b_{ij}^0 – общее количество (шт.) жилых объектов i – типа, в объекте строительства типа j .

В этих обозначениях параметров модели архитектурно градостроительное решение Π_{qj} описывается вектором $(b_{ij}^0, s_{ij}, S_j^0)$, где $S_j^0 = \sum_{i=1}^n b_{ij}^0 s_{ij}$ - общая площадь возводимого объекта жилищного строительства, построенного по j типа.

4. Планируемые технико-экономические показатели архитектурно-градостроительного решения:

- цена c_{ij}^0 реализации одного квадратного метра площади (руб./ кв. метр) жилых объектов, являющихся самостоятельными объектами после завершения строительства и ввода в эксплуатацию, аналогичному Π_{qj} , на начало строительства;

- время (месяц) реализации проекта с момента получения разрешения на строительство для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: $T = T_{qj}$;

- цена c_{ij}^T реализации одного квадратного метра площади (руб./ кв. метр) жилых объектов, являющихся самостоятельными объектами после завершения строительства и ввода в эксплуатацию, аналогичному Π_{qj} , на конец строительства;

- планируемая инвестиционно-строительная стоимость (себестоимость) z_{qj} строительства одного квадратного метра площади жилых объектов (руб./ кв. метр), являющихся самостоятельными объектами после завершения строительства и ввода в эксплуатацию, аналогичному Π_{qj} , на начало строительства.

5. Ограничения, связанные с реализацией договора государственно-частного партнерства, для потенциального инвестора-застройщика. Ограничения устанавливают минимальное количество (шт.) и площадь (кв. метр), завершенного строительством жилья, передаваемого частным партнером в собственность публичного партнера, где b_{ij}^m - количество i - строящихся жилых объектов j типа ($j \in J_q$), которое планируется передать в собственность органам власти публичного партнера согласно условия договора ГЧП. В этих обозначениях соотношение описывается следующим образом: $\sum_{i=1}^n b_{ij}^m s_{ij} = S_j^m$.

6. Участие частных инвесторов (домохозяйств и юридических лиц) в финансировании строящегося жилья на основе долевого строительства и иных форм коллективных инвестиций. Инвестор-застройщик определяет долю

строящегося жилья необходимой для реализации частным инвесторам, средства от которой послужат дополнительным источником финансирования строительства: b_{ij}^u – количество (шт.) i – строящихся жилых объектов j типа ($j \in J_q$), на которое планируется заключение договоров участия в долевом строительстве или иных договоров финансирования. В этих обозначениях соотношение описывается: $\sum_{i=1}^n b_{ij}^u s_{ij} = S_j^u$.

7. Описание стратегии частного партнера при выборе проекта государственно-частного партнерства.

Важной особенностью поведения инвестора-застройщика является его рациональный подход к выбору стратегии реализации проекта государственно-частного партнерства. Выбор прежде всего базируется на способности частного партнера получить обоснованные оценки рыночной эффективности проекта, предлагаемого ГЧП на основе экономико-математической модели и в дальнейшем принять решение о предельно допустимых параметрах своего участия.

Таким образом, под стратегией выбора инвестором-застройщиком своего участия в проекте государственно-частного партнерства будем понимать набор показателей проекта, вариантов его реализации и финансирования:

$x_{qj} \in \{0; 1\}$, где $q = \overline{1, G}$; $j \in J_q$ (булева переменная, принимающая следующие значения: «1» – если проект P_{qj} , включенный в предварительный перечень, принимается инвестором к реализации, «0» – при отказе);

y_{ij} – количество (шт.) i - строящихся жилых объектов j типа ($j \in J_q$), предназначенных для реализации по ценам c_{qj}^T на открытом рынке;

$\beta_{qj}^c > 0$ – доля проекта, финансируемая из средств частного партнера (%);

Ω – объем привлекаемого кредита (руб.);

ρ^c – значение рентабельности собственного капитала (%);

ρ^3 – значение рентабельности заемного капитала (%).

Таким образом, следующий набор параметров будет описывать поведение инвестора-застройщика: $\{x_{qj}, y_{ij}, \beta_{qj}^c, (q = \overline{1, G}, j \in J_q, i = \overline{1, n}), \Omega, \rho^c, \rho^3\}$.

Множество стратегий частного партнера обозначим E . Стратегию $e \in E$ назовем реализуемой, при каждом возможном архитектурно-градостроительном решении Π_{qj} , проекты будут экономически выгодны.

Таким образом условие реализуемости стратегии $e = \{x_{qj}, y_{ij}, \beta_{qj}^c, \Omega, \rho^c, \rho^3\}$ описывается следующими выражениями:

$$b_{ij}^m + y_{ij} + z_{ij} = b_{ij}^0, \quad (i = \overline{1, n}; j \in J_q; j: x_{qj} = 1), \quad (1)$$

$$z_{ij} \leq b_{ij}^u; \quad (i = \overline{1, n}; j \in J_q), \quad (2)$$

$$\sum_{q=1}^G \sum_{j \in J_q} x_{qj} S_j^0 z_{qj} \leq \sum_{q=1}^G \sum_{j \in J_q} x_{qj} c_{qj}^0 \sum_{i=1}^n s_{ij} z_{ij} + K + \Omega, \quad (3)$$

$$\beta_{qj}^c + \beta_{qj}^u = 1, \quad (j \in J_q; j: x_{qj} = 1), \quad (4)$$

$$\begin{aligned} & \sum_{q=1}^G \sum_{j \in J_q} x_{qj} c_{qj}^0 \sum_{i=1}^n s_{ij} z_{ij} + \sum_{q=1}^G \sum_{j \in J_q} c_{qj}^T x_{qj} \sum_{i=1}^n s_{ij} y_{ij} - \\ & - \sum_{q=1}^G \sum_{j \in J_q} x_{qj} S_j^0 z_{qj} - \Omega(1 - p)^T / K \geq 1 + \rho^c, \end{aligned} \quad (5)$$

$$\begin{aligned} & \sum_{q=1}^G \sum_{j \in J_q} x_{qj} c_{qj}^0 \sum_{i=1}^n s_{ij} z_{ij} + \sum_{q=1}^G \sum_{j \in J_q} x_{qj} c_{qj}^T \sum_{i=1}^n s_{ij} y_{ij} - \\ & - \sum_{q=1}^G \sum_{j \in J_q} x_{qj} S_j^0 z_{qj} - K(1 + q)^T / \Omega \geq 1 + \rho^3, \end{aligned} \quad (6)$$

$$y_{ij} \in Z_+; z_{ij} \in Z_+ (i = \overline{1, n}, j \in J_q), x_{qj} \in \{0; 1\}, \quad (7)$$

где z_{ij} – количество строящихся жилья i в объекте типа j , предназначенного для реализации частным инвесторам на рынке строящегося жилья по ценам c_{qj}^0 ;

β_{qj}^u – доля финансирования проекта частными инвесторами;

$$\beta_{qj}^u = \frac{\sum_{q=1}^G \sum_{j \in J_q} x_{qj} c_{qj}^0 \sum_{i=1}^n s_{ij} z_{ij}}{\sum_{q=1}^G \sum_{j \in J_q} x_{qj} s_j^0 z_{qj}},$$

q – ставка доходности, соответствующая безрисковой ставке;

Z_+ – множество целых неотрицательных чисел.

Приведем необходимые для понимания условий реализуемости стратегии инвестора комментарии к соотношениям (1) – (6).

Балансовое уравнение (1) указывает совпадение общего числа строящихся жилых объектов (b_{ij}^0) по планируемому к реализации проекту P_{qj} (в этом случае $x_{qj} = 1$) с фондом жилой недвижимости, передаваемой муниципалитету (b_{ij}^m), реализуемой на рынке строящегося жилья (y_{ij}) и передаваемой частным инвесторам-участникам долевого строительства (z_{ij}).

Неравенство (2) указывает на предельное количество жилья, которое может быть передано в собственность частным инвесторам с учетом обременений инвестора-застройщика, возникающих на этапе ввода жилья в эксплуатацию.

Неравенство (3) указывает на финансовую реализуемость выбранной стратегии инвестора-застройщика и играет ведущую роль: в левой части – совокупные затраты инвестора по планируемым к реализации строительным проектам, в правой – имеющиеся в распоряжении инвестора средства (частных инвесторов, участников долевого строительства, собственный и заемный капитал).

Баланс собственных и привлеченных источников финансирования планируемых к реализации проектов описывается ограничением (4).

Неравенства (5) и (6) задают ограничения на минимальную рентабельность соответственно собственного и привлеченного в финансирование планируемых строительных проектов капитала инвестора-застройщика и банков.

Представим экономико-математические модели выбора оптимальной инвестиционно-строительной стратегии частного инвестора-застройщика.

Ограничение множества стратегий инвестора-застройщика множеством E реализуемых стратегий позволяет провести экономико-математическую формализацию задачи выбора оптимальной стратегии, опираясь на базовый критерий – доходность проекта, оцениваемую разностью результатов и затрат, приведенных к началу строительного цикла.

Экономико-математическая модель № 1:

$$F_1(e) = \sum_{q=1}^G \sum_{j \in J_q} x_{qj} (c_{qj}^0 \sum_{i=1}^n z_{ij} s_{ij} + c_{qj}^T \sum_{i=1}^n y_{ij} s_{ij} - S_j^0 z_{qj}) - K - \Omega(1+p)^T \rightarrow \max; \quad (8)$$

$$y_{ij} + z_{ij} = b_{ij}^0 - b_{ij}^m (i = \overline{1, n}; j \in J_q; \Pi_{qj} \in e); \quad (1')$$

$$\sum_{q=1}^G \sum_{j \in J_q} x_{qj} (S_j^0 z_{qj} - c_{qj}^0 \sum_{i=1}^n z_{ij} s_{ij}) \leq K + \Omega; \quad (3')$$

$$\left(\sum_{q=1}^G \sum_{j \in J_q} x_{qj} (c_{qj}^0 \sum_{i=1}^n z_{ij} s_{ij} + c_{qj}^T \sum_{i=1}^n y_{ij} s_{ij} - S_j^0 z_{qj}) - \Omega(1+p)^T \right) / K \geq 1 + p^c; \quad (5')$$

$$\left(\sum_{q=1}^G \sum_{j \in J_q} x_{qj} (c_{qj}^0 \sum_{i=1}^n z_{ij} s_{ij} + c_{qj}^T \sum_{i=1}^n y_{ij} s_{ij} - S_j^0 z_{qj}) - K(1+q)^T \right) / \Omega \geq 1 + p^3; \quad (6')$$

$$x_{qj} \in \{0,1\}; y_{ij} \in Z_+; z_{ij} \in Z_+ (i \in \overline{1, n}; j \in J_q; \Pi_{qj} \in e). \quad (7)$$

Отличительной особенностью применения модели №1 является прогноз роста цен спроса на рынке строящейся жилой недвижимости за период реализации проекта. Условия прогноза значительного роста цен позволяет частному партнеру ожидать дополнительные выгоды от реализации проекта. Разница цен c_{qj}^0 на старте и цен c_{qj}^T последнего года реализации проекта на разнице объемов жилья $b_{ij}^0 - b_{ij}^m$, оставшегося в распоряжении инвестора-застройщика после передачи жилья, предназначенного для публичного партнера, создает дополнительную финансовую выгоду, которую он сможет извлечь, реализовав оставшееся жилье на последних этапах реализации проекта. Таким образом, в условиях роста цен и ожидания большего финансового результата, стратегия поведения инвестора-застройщика побуждает его привлекать больше кредитных средств и отказываться от средств индивидуальных (частных) инвесторов на старте реализации проекта.

Заменим в (1') z_{ij} на $b_{ij}^0 - b_{ij}^m - y_{ij}$ и запишем новый вид модели № 1:

$$F_1(e) = \sum_{q=1}^G \sum_{j \in J_q} x_{qj} (\Delta c_{qj} \sum_{i=1}^n y_{ij} s_{ij} + (c_{qj}^0 - z_{qj}) S_j^0 - c_{qj}^0 S_j^m - K - \Omega(1+p)^T \rightarrow \max; \quad (9)$$

$$y_{ij} \leq b_{ij}^0 - b_{ij}^m \quad (i = \overline{1, n}; j \in J_q; \Pi_{qj} \in e); \quad (10)$$

$$\sum_{q=1}^G \sum_{j \in J_q} x_{qj} (c_{qj}^0 \sum_{i=1}^n y_{ij} s_{ij} + c_{qj}^0 S_j^m - (c_{qj}^0 - z_{qj}) S_j^0) \leq K + \Omega; \quad (11)$$

$$\left(\sum_{q=1}^G \sum_{j \in J_q} x_{qj} (\Delta c_{qj} \sum_{i=1}^n y_{ij} s_{ij} + (c_{qj}^0 - z_{qj}) S_j^0 - c_{qj}^0 S_j^m - \Omega(1+p)^T / K \geq 1 + p^c; \quad (12)$$

$$\sum_{q=1}^G \sum_{j \in J_q} x_{qj} (\Delta c_{qj} \sum_{i=1}^n y_{ij} s_{ij} + (c_{qj}^0 - z_{qj}) S_j^0 - c_{qj}^0 S_j^m - K(1+q)^T / \Omega \geq 1 + p^3; \quad (13)$$

$$x_{qj} \in \{0,1\}; y_{ij} \in Z_+, (i \in \overline{1,n}; j \in J_q; \Pi_{qj} \in e), \quad (14)$$

где $\Delta c_{qj} = c_{qj}^T - c_{qj}^0$.

Экономико-математическая модель № 2:

Отличительной особенностью стратегии инвестора-застройщика данной модели является желание снижения рисков реализации проекта, а в качестве основного критерия рассматривается максимум результата деятельности при минимуме собственных затрат. В этой связи инвестором-застройщиком на ранних этапах строительства после выделения доли публичного партнера, реализуется часть оставшегося строящегося жилья и минимизируется кредитная нагрузка.

$$F_2(e) = \sum_{q=1}^G \sum_{j \in J_q} x_{qj} \left((c_{qj}^T - z_{qj}) S_j^0 - \Delta c_{qj} \sum_{i=1}^n z_{ij} s_{ij} - c_{qj}^T S_j^M \right) - K - \Omega(1+p)^T \rightarrow \max; \quad (15)$$

$$z_{ij} \leq b_{ij}^0 - b_{ij}^M, (i = \overline{1,n}; j \in J_q; \Pi_{qj} \in e); \quad (16)$$

$$\sum_{q=1}^G \sum_{j \in J_q} x_{qj} \left(S_j^0 z_{jq} - c_{qj}^0 \sum_{i=1}^n z_{ij} s_{ij} \right) \leq K + \Omega; \quad (3')$$

$$\sum_{q=1}^G \sum_{j \in J_q} x_{qj} c_{qj}^0 \sum_{i=1}^n z_{ij} s_{ij} \geq \frac{\lambda(K + \Omega)}{1 - \lambda}; \quad (17)$$

$$\left(\sum_{q=1}^G \sum_{j \in J_q} x_{qj} \left((c_{qj}^T - z_{qj}) S_j^0 - \Delta c_{qj} \sum_{i=1}^n z_{ij} S_{ij} - c_{qj}^T S_j^M \right) - \frac{-K(1+q)^T}{\Omega} \right) \geq 1 + \rho^3; \quad (18)$$

$$x_{qj} \in \{0; 1\}, z_{ij} \in Z_+, (i = \overline{1, n}; j \in J_q; \Pi_{qj} \in e), \quad (19)$$

где λ – доля средств частных инвесторов (домашних хозяйств) в общем капитале всех проектов.

Приведем необходимые для понимания структуры и элементного состава модели № 2 комментарии.

В критерии (15) и ниже в левых частях ограничений модели № 2 используются только переменные группы z_{ij} , что соответствует задаче выбора безрискового варианта участия инвестором-застройщиком в проекте жилищного строительства.

Неравенство (16) задает верхнюю границу для переменных z_{ij} с учетом остатка жилья, которое остается после выделения доли публичного партнера и может быть предложено частным инвесторам.

Обоснование порядка выбора инвесторов-застройщиков.

Органы власти, осуществляющие подготовку проектов государственно-частного партнерства, также заинтересованы увеличить выгоду от участия.

Заинтересованность, которую выражает территориальный орган власти, определяется на основе расчетов коммерческой эффективности этих проектов для инвестора, проводимых на основе моделей №1 и №2. Оценка эффективности может быть скорректирована в ту или другую сторону с учетом дополнительной информации, полученной органом власти на этапе подготовки проект и до подписания соглашения о государственно-частном партнерстве.

В условиях, когда базовые условия проекта едины для всех претендентов частных партнеров, повышение отдачи от проекта для органа власти сводится к

выбору лучшего потенциального частного партнера, а значит необходимо решить проблему определения очередности.

Приоритетную очередь «кандидатов» на роль частного партнера из числа всех потенциальных инвесторов-застройщиков, рассматривающих участие в проекте, нами предлагается построить с использованием подхода экономических игр с природой (здесь и ниже используем алгоритмы выбора оптимальных стратегий в игре «с природой», изложенные в работе проф. Л.Г. Лабскера (Лабскер, Л. Г., Яценко, Н. А. Экономические игры с природой. – М.: КНОРУС, 2015. – 512 с.)).

В алгоритме теории игр будем использовать следующие обозначения:

K – общее число потенциальных претендентов инвесторов-застройщиков

k – индекс инвестора, претендента на роль частного партнера;

P – общее число сценариев, в оценке эффективности стратегий инвесторов;

p – индекс сценария, предлагаемого к рассмотрению для решения задачи выбора оптимальной стратегии инвестора-застройщика;

$e^o(k, p)$ – оценка эффективности оптимальной стратегии k -го инвестора для условий p -го сценария, рассчитанная на основе модели №1 или №2. Если по условиям предварительного договора о намерениях этот сценарий не удовлетворяет требованиям инвестора, то в качестве $e^o(k, p)$ принимается 0.

Рассмотрим следующий вариант игры «с природой», в котором в качестве стратегии органа власти, ответственного за подготовку проекта, выступает выбор того или иного частного инвестора-застройщика в качестве публичного партнера соглашения государственно-частного партнерства, а в качестве возможного состояния природы выступает один из принятых к рассмотрению сценариев развития региональных рынков.

С учетом заданных обозначений составим матрицу «игры с природой». Матрица будет соответствовать задаче выбора приоритетной очереди из числа инвесторов-застройщиков, являющихся претендентами на заключение соглашения государственно-частного партнерства:

$$\begin{array}{c}
 1 \quad \dots \quad p \quad \dots \quad P \\
 1 \left(\begin{array}{ccc} e_0(1,1) \dots & e_0(1,p) \dots & e_0(1,P) \\ e_0(k,1) \dots & e_0(k,p) \dots & e_0(k,P) \\ e_0(K,1) \dots & e_0(K,p) \dots & e_0(K,P) \end{array} \right)
 \end{array} \quad (20)$$

Пусть $h \in (0; 1)$ – в теоретико-игровых моделях степень расположения игрока к риску. На основе платежной матрицы (20) рассчитаем веса a_k инвесторов-застройщиков по следующей формуле:

$$a_k = (1 - h) \cdot \min_{1 \leq p \leq P} \{e_0(k, p)\} + h \cdot \max_{1 \leq p \leq P} \{e_0(k, p)\}. \quad (21)$$

Приоритетная очередь инвесторов-застройщиков, являющихся претендентами на заключение соглашения государственно-частного партнерства с использованием последовательности $\{a_k\}$ строится в порядке убывания членов этой последовательности, а именно: от инвестора-застройщика с наибольшим значением эффективности к наименьшему.

Таким образом, предложенный инструментарий позволяет частному инвестору-застройщику обосновать выбор своей оптимальной стратегии поведения при подготовке будущего проекта государственно-частного партнерства, а органам власти ответственным за подготовку проекта обосновать выбор частного партнера будущего соглашения ГЧП из числа возможных претендентов.

3.3 Меры региональной социально-экономической политики по развитию сферы жилищного строительства субъектов Южного федерального округа

Как показало исследование, сфера обеспечения населения жильем в Российской Федерации на протяжении длительного времени сохраняет комплекс масштабных и нерешенных проблем. К наиболее острым из них относится низкая жилищная обеспеченность, значительный разрыв в доступности и качестве жилищных условий (горячее и холодное водоснабжение, канализация, центральное отопление) городской и сельской местности. Кроме того, несмотря на создание основ рыночных отношений отсутствует цивилизованный рынок аренды коммерческого жилья, а в ходе продолжающейся приватизации практически полностью исчерпаны жилые фонды государственной и муниципальной форм собственности, предназначенные для обеспечения социальным жильем нуждающиеся слои населения.

Сфера жилищного строительства также характеризуется целым комплексом проблем, связанных с недостатком финансирования застройщиков, снижением капитализации банков, кредитующих строительные компании, недостатком обеспеченных градостроительной документацией и техническими условиями земельных участков, что в конечном итоге отражается на падении темпов строительства и ростом цен на строящееся жилье, которые значительно опережают рост доходов населения.

К наиболее проблемным регионам в сфере обеспечения населения жильем относятся субъекты Южного федерального округа. Рейтинг доступности жилья в России определил субъекты этого округа, как регионы с наихудшими показателями по стране. Кроме того, субъекты Южного федерального округа являются лидерами в России по числу экономических преступлений в области долевого строительства.

Значительная неоднородность социально-экономического развития регионов Южного федерального округа является фактором, влияющим на

привлекательность и развитие локальных рынков жилья. Данная особенность создает диспропорции в доступности строящегося жилья для населения.

В стратегических и концептуальных документах регионального социально-экономического развития субъектов Южного федерального округа отсутствует анализ вышеуказанных проблем, а также отсутствует постановка целей властных структур в этой проблемной области, набор инструментов и мер позволяющих подойти к их решению. При этом основные инструменты (механизмы) региональной социально-экономической политики в сфере обеспечения населения жильем получили в виде расходов органов власти в области кредитования населения, направленного на поддержание уровня рыночного спроса за счет ипотеки. В условиях отсутствия эффективных мер увеличения объемов строительства жилья, по нашему мнению, ограниченные меры социально-экономической политики в виде финансовых вливаний в ипотечное кредитование будут способствовать росту цен на жилье и повышению кредитной нагрузки населения, увеличивая число граждан с невысокими доходами, для которых приобретение дорожающего жилья становится невозможным.

По нашему мнению, необходимо совершенствовать меры региональной социально-экономической политики в сфере жилищного строительства, вести всестороннюю разработку мер, направленных на повышение предложения качественного жилья и повышение спроса как со стороны экономически самостоятельного населения, так и органов власти, которые занимаются обеспечением прав на жилье социально незащищенного населения.

В этой связи нами предлагается следующие направления совершенствования развития региональной социально-экономической политики:

Во-первых, исследование потребности поселений субъектов Южного федерального округа в обеспечении различными видами строящейся жилой недвижимости, удовлетворяющих интересы разных групп населения и соотнести их с документами территориального планирования;

Во-вторых, совершенствование политики органов власти и компаний, монополизирующих сферу жилищно-коммунального хозяйства, в вопросах

стабилизации тарифов, сокращения сроков подключения к сетям, предоставления гарантий и компенсации затрат на создание инвесторами-застройщиками объектов коммунального хозяйства;

В-третьих, развитие институциональных основ регионального государственно-частного партнерства, как инструмента социально-экономической политики в сфере жилищного строительства;

В-четвертых, повышение эффективности взаимодействия органов власти и бизнес-структур при реализации мер социально-экономической политики;

В-пятых, совершенствование мер социально-экономической политики в сфере жилищного строительства в сельской местности;

В-шестых, совершенствование мер социально-экономической политики обеспечения населения арендным жильем;

В-седьмых, реализация мер направленных на увеличение площади земель населенных пунктов, предназначенных для жилищного строительства.

Для реализации перечисленных мер предложены следующие *практические мероприятия*:

1. Формирование благоприятных градостроительных условий.

Градостроительная социально-экономическая политика должна быть направлена на создание условий, которые стимулируют развитие новых территорий и исправление сложившихся дисбалансов на используемых старых площадях.

Как показало исследование, значительное количество поселений субъектов Южного федерального округа до сих пор не обеспечены необходимыми документами градостроительного и территориального планирования (генеральные планы поселений, правила землепользования и застройки, проекты планировки территорий и т.д.) без которых невозможно планирование и осуществление строительства. Органы исполнительной власти субъектов Южного федерального округа и муниципальных образований в кратчайшие сроки должны добиться завершения разработки и утверждения в установленном законом порядке указанных документов.

Концепция социально-экономического развития сферы жилищного строительства должна учитывать разнообразие территориальной дифференциации, которая основана с учетом прогнозов социально-экономического и демографического развития регионов, городов и сельских поселений субъектов Южного федерального округа при децентрализации, которая основана на усилении роли местного самоуправления при принятии и реализации градостроительных решений, направленных на создание качественной среды поселения и для создание лучших возможностей для улучшения жилищных условий различными группами граждан¹⁷⁵.

Инструментами градостроительного планирования территорий возможно оказывать существенное влияние на устранение диспропорции в развитии. Для эффективного решения проблемы обеспечения населения жильем необходимо исследовать потребности различных групп населения в обеспечении жильем, а выявленные потребности должны найти свое отражение в градостроительном планировании территорий.

Кроме того, региональное жилищное строительство должно базироваться на социально-экономическом подходе, который позволяет наращивать объемы строительства жилья как за счет интенсивной реализации проектов на застроенных территориях, так и за счет существенного вовлечения свободных территорий в сочетании с проектами инфраструктурного строительства.

Благодаря учету рассмотренных аспектов, самым существенным образом должно быть простимулировано развитие жилищного строительства, которое компенсирует недостаток предложения жилья всех типов.

Но нашему мнению особые условия должны быть созданы для социально значимых видов жилья, в котором остро нуждается население и которое не предназначено для рыночной перепродажи и малопривлекательно с коммерческой точки зрения. Для создания такой недвижимости необходимо:

¹⁷⁵ Косарева Н. Б., Пузанов А. С., Полиди Т. Д., Ясин Е. Г. Новая жилищная стратегия / Н. Б. Карасева, А. С. Пузанов, Т. Д. Полиди и др. // Доклад на XVII Международной научной конференции по проблемам развития экономики и общества. – М.: НИУ ВШЭ, 2016. – 64 с.

– резервировать в составе вновь застраиваемых территорий участки для размещения жилья, строительство которого будет осуществляться за счет средств бюджетов и проектов государственно-частного партнерства;

– в документах территориального планирования резервировать центральные и привлекательные участки для размещения наемных домов, гостиниц, студенческих городков, ведомственного жилья, повышая экономическую привлекательность реализации их строительства в рамках проектов государственно-частного партнерства;

– пересмотреть потерявшие актуальность градостроительные нормы (предельная плотность застройки, площадь озеленения, нормативы инсоляции и количества авто мест, емкость объектов соцкультбыта и объектов обслуживания и пр.);

– создать градостроительные режимы, которые предусматривают отклонение от разрешенных предельных параметров застройки для проектов, которые осуществляют на основе механизма государственно-частного партнерства;

– устанавливать для всех проектов коммерческого жилищного строительства, наравне с нормативами по размещению объектов соцкультбыта (школы, детские сады, медицинские учреждения), нормативы по обязательному строительству жилых помещений для работников обслуживающих социальную сферу (учителя, воспитатели, врачи и т.д.).

2. Содействие в обеспечении коммунальной инфраструктурой

По данным Союза инженеров-сметчиков, подготовка коммунальной инфраструктуры строящегося жилья увеличивает себестоимость строительства на 20%, что в итоге приводит к удорожанию жилья в новых домах в среднем на 10–15 тыс. руб. за квадратный метр.

Вопрос обеспечения источниками коммунальной инфраструктуры и подключения к сетям на застраиваемых территориях давно является камнем преткновения между инвесторами-застройщиками, коммунально-сбытовыми компаниями. В подавляющем числе случаев свободные от застройки территории

поселений даже в самой малой степени не обладают источниками коммунальной инфраструктуры, отсутствуют согласованные планы и программы обеспечивающие подключения к сетям.

Современная практика показывает, что в рамках проектов строительства жилья объекты коммунальной инфраструктуры уже давно финансируются за счет самих инвесторов-застройщиков. Продолжительные сроки выполнения технических условий коммунальными компаниями, монополизирующими эту сферу, вынуждают инвесторов-застройщиков жилья самостоятельно финансировать не только внутриплощадочные сети, но и такие объекты коммунальной инфраструктуры, как очистные сооружения, котельные, подстанции, а после завершения строительства на безвозмездной основе передавать их коммунальным компаниям для эксплуатации. Данное положение дел уже давно по сути представляет собой неоформленное государственно-частное партнерство.

Крупные проекты освоения территорий сталкиваются с более масштабными и сложными проблемами инфраструктурного обеспечения, а именно с отсутствием в головных источниках мощностей для обеспечения теплом, электроэнергией, водой и пр. В итоге затраты на инфраструктуру перекладываются на инвесторов-застройщиков, а в конечном итоге – на конечных потребителей жилья, т.е. население.

Важно отметить, что вновь созданные объекты капитального строительства отличает соответствие современным требованиям теплотехнических характеристик применяемых материалов и технологий, новое экономичное оборудование внутренних и внутриплощадочных сетей, наличие приборов учета, что обеспечивает рациональное использование ресурсов, а значит снижает затраты на производство и обеспечивает качество и надежность предоставления услуг.

Данное обстоятельство дает основания применять дифференцированный подход к определению тарифов для эффективных и ответственных потребителей, что, в свою очередь, должно выражаться в более низких тарифах на поставляемые услуги.

Доступность и обеспеченность жильем для населения в существенной мере зависит от доступности и обеспеченности земельными участками, предназначенными для строительства коммунальной инфраструктуры. Этот фактор играет особую роль в создании условий строительства жилья для развития таких видов экономически непривлекательного жилья, как наемное жилье (коммерческое и социальное). В этой связи необходимо:

- включить существующую практику финансирования и строительства объектов коммунальной инфраструктуры за счет инвесторов-застройщиков в рамках проектов строительства жилья в юридически оформленные соглашения проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве;

- органы государственной власти и подчиненные им коммунально-бытовые компании государственной и муниципальной форм собственности должны гарантировать компенсацию стоимости построенных сетей и объектов коммунальной инфраструктуры передаваемых им от инвесторов-застройщиков на баланс;

- публичные партнеры должны выступить в проектах государственно-частного партнерства гарантом для частного партнера в привлечении им заемных средств в кредитных организациях на строительство объектов коммунальной инфраструктуры и сетей;

- органы государственной власти и коммунальные компании должны гарантировать стабильность тарифов путем их закрепления в соглашениях государственно-частного партнерства;

- снижение тарифов коммунальных компаний для вновь созданного жилья.

3. Развитие институциональных основ регионального государственно-частного партнерства, как инструмента социально-экономической политики в сфере жилищного строительства.

Недостаточность существующих мер социально-экономической политики в вопросе обеспечения населения современным и комфортным жильем актуализирует внедрение в региональную политику новых инструментов. Таким

инструментом по мнению автора несомненно является государственно-частное партнерство.

Вместе с тем, исследование отечественной практики государственно-частного партнерства выявило недостатки отраслевой нормативно-правовой базы, доступных и прозрачных механизмов взаимодействия власти и бизнеса в этой области.

Кроме того, принято считать, что инициатива по созданию будущего партнерства должна принадлежать органам государственной власти. Таким образом, подразумевается, что властные структуры должны быть в первую очередь заинтересованы в реализации проектов этого рода и проявлять инициативу. Это суждение в настоящее время во многом формирует подход властных структур к подготовке и реализации проектов государственно-частного партнерства, что, на наш взгляд, не совсем соответствует потребностям общества и имеет явные противоречия.

Несмотря на то, что действующее законодательство предоставило возможность и частному партнеру выступать инициатором будущего проекта и закрепило процедуру обращения в органы власти с инициативой, по нашему мнению, существующий подход не совсем отвечает масштабам проблем сферы жилищного строительства. В настоящее время подход к разработке проектов со стороны властных структур обязывает рассматривать каждое обращение персонально и не допускает создания универсальных решений для типичных и повторяющихся проектов. Такой подход тормозит развитие практики партнерства и на наш взгляд делает его избыточным и трудоемким, но главное – значительно снижает темпы внедрения механизмов государственно-частного партнерства, как инструмента социально-экономической политики.

Частные структуры более мобильны и в силу своей предпринимательской природы первыми проявляют инициативу. Поиск новых возможностей извлечения прибыли побуждает бизнес-структуры первыми привлекать органы государственной власти к совместному сотрудничеству. Поэтому развитие механизмов государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства

должно быть направлено на устранение данных противоречий, при которых инициатива сотрудничества могла бы исходить как от власти, так и от бизнеса, а принятые единожды решения могли бы тиражироваться на проекты-аналоги.

Особенно важно подчеркнуть, что за долгое время проблемы сферы жилищного строительства приобрели значительный масштаб, а в проблемных регионах носят критический характер, поэтому совершенствование механизмов государственно-частного партнерства должно создавать возможности партнерства и выступать альтернативой буквально для каждого коммерческого застройщика и в каждом проекте строительства жилья. Именно поэтому необходимо:

- закрепить механизм государственно-частного партнерства в жилищном строительстве в федеральном законодательстве и законодательстве субъектов Российской Федерации;
- закрепить в нормативно-правовых актах субъектов Российской Федерации размер доли жилья, которое должно быть передано публичному партнеру в результате реализации проекта государственно частного партнерства;
- закрепить в нормативно-правовых актах субъектов Российской Федерации параметров режима наибольшего благоприятствования (градостроительные отклонения, упрощенный порядок перевода земель, инфраструктурные и финансовые преференции), предусматривающего преференции для проектов государственно-частного партнерства;
- определить формальные требования к инвесторам-застройщикам, претендующим для участия в проектах государственно-частного партнерства;
- определить технико-экономические требования к объектам строительства, которые должны быть переданы в результате завершения проекта государственно-частного партнерства органам власти;
- внедрить экономико-математический аппарат отбора победителей для реализации проектов государственно-частного партнерства;
- сформировать региональные проектные центры государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства;

4. Повышение прозрачности взаимодействия органов власти и бизнес-структур при реализации мер социально-экономической политики

Важной задачей, связанной с существенным увеличением объемов жилищного строительства, является с одной стороны преодоление барьеров в отрасли и создание максимально комфортных условий выхода на локальные рынки Южного федерального округа застройщиков из других регионов, а с другой - обеспечение мер защиты граждан (частных инвесторов), принимающих участие в приобретении строящегося жилья на основе договоров участия в долевом строительстве.

Для создания таких условий в первую очередь необходимо ликвидировать на региональном и муниципальном уровнях информационный вакуум связанный с отсутствием публичной информации органов государственной и муниципальной власти порядка и требований к прохождению согласования, получения разрешений и прочих административных процедур при осуществлении планирования, проектирования, строительства и ввода завершенных объектов в эксплуатацию. Низкий уровень прозрачности деятельности органов власти, значительное количество административных процедур, недостаток достоверной информации являются барьером в развитии конкуренции в сфере жилищного строительства.

По нашему мнению, необходимо перевести административные процедуры (рассмотрение обращений, проведение согласований и пр.) органов государственной власти в публичные ресурсы в сети интернет на основе электронных системы документооборота, что позволит обеспечить прозрачность процедур и контроль сроков. Также необходимо законодательно закрепить правовой статус документооборота электронных систем.

С другой стороны, для снижения рисков рыночных механизмов строящегося жилья и повышения их инвестиционной привлекательности необходимо обеспечить прозрачность деятельности инвесторов-застройщиков. Необходимо расширить требования к публикуемым показателям оценки финансово-хозяйственной деятельности инвесторов-застройщиков практикой кредитных организаций, содержащихся в Указаниях Банка России №3277 от 11 июня 2014 года

[38], детализацией данных о сроках выполнения ключевых этапов строительства, размером привлеченных и израсходованных на создание объекта строительства средств и данные о полученных технических условиях.

5. Совершенствование мер социально-экономической политики в сфере жилищного строительства в сельской местности.

Потенциалом для быстрого увеличения количества недорогого и комфортного жилья обладают частные домовладения, расположенные на индивидуальных земельных участках застроенных территорий сельских поселений субъектов Южного федерального округа. Для решения проблем, освещенных в данном исследовании необходимо использовать возможности частных домовладений за счет межевания крупных участков и создания на них нового жилья.

Однако, для получения общественных выгод от практики массового использования механизмов государственно-частного партнерства в сельской местности за счет малоэтажного строительства требуется преодоление административных барьеров на муниципальном уровне при прохождении процедур размежевания земельных участков и изменения назначения при строительстве блокированных односемейных жилых домов. По нашему мнению, создание максимально простого и административно прозрачного процесса в значительной степени будет способствовать развитию этого вида жилищного строительства.

6. Совершенствование мер социально-экономической политики в целях обеспечения населения доступным арендным жильем.

Обеспечение населения арендным жильем, а также развитие цивилизованных форм коммерческого найма жилья является не менее важной задачей, поскольку для большинства населения такой вид жилья является более доступным способом решения жилищной проблемы, в сравнении с покупкой жилья.

Реальное развитие механизмов социальной и некоммерческой аренды жилья требует значительных усилий как со стороны властных структур, так и частных инвесторов. Развитие этого направления возможно только при его

целенаправленном развитии, неперенным условием которого является взаимодействие бизнеса с властными структурами. Строительство такого вида жилья на фоне недостатка бюджетных средств и значительных сроков возврата частных инвестиций по сравнению со строительством коммерческого жилья для целей его дальнейшей продажи требует больших финансовых вложений. Неразвитость рыночных институтов привлечения финансирования инвестиций существенно тормозит строительство этих социально востребованных видов жилья.

Оказание органами государственной власти и местного самоуправления поддержки при реализации проектов арендного жилья на основе механизма государственно-частного партнерства позволит существенно меньшими затратами бюджетных средств решить проблему обеспечения населения арендным жильем и создаст основы развития рынка аренды, по сравнению с ведением жилищного строительства органами власти самостоятельно за счет бюджетных средств или приобретения жилья для предоставления жилых помещений по договорам социального найма на коммерческих условиях на открытом рынке.

Для реализации этого направления, на наш взгляд, требуется расширение инструментов долгосрочного финансирования и, в первую очередь, за счет нереализованных возможностей средств государственных и частных пенсионных фондов, а также различных форм коллективных инвестиций. В этой связи нами предлагается снять существующие законодательные ограничения.

Кроме того, продолжающаяся приватизация¹⁷⁶ государственного и муниципального жилья лишает смысл его строительства для социальных нужд, поскольку в большинстве случаев после его перехода в частную собственность жилье немедленно попадает на рынок коммерческой аренды или продается.

¹⁷⁶ Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 01.07.2017) «О приватизации государственного и муниципального имущества» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-21122001-n-178-fz-o> (дата обращения: 01.12.2018).

Также значительное количество нарушений, связанных с незаконной передачей социального жилья в субаренду, разрушает основы цивилизованного рынка.

В настоящее время Российским законодательством¹⁷⁷ определено понятие наемного дома, как здания, в котором не менее 50% от общего количества жилых помещений должны предоставляться по договорам социального найма, а остальные жилые помещения – на рыночных условиях. Необходимо заметить, что затраты на создание, содержание такого жилья, налоговая нагрузка ничем не отличаются от жилья предназначенного для целей продажи. На наш взгляд, введенные на законодательном уровне ограничения ничем не оправданы, во многом искусственно сдерживают интерес к строительству этого вида недвижимости.

Создание объектов капитального строительства требует привлечения значительных финансовых ресурсов и занимает продолжительный период времени. Развитие механизмов государственно-частного партнерства в сфере регионального жилищного строительства должно предусматривать разработку дополнительных механизмов обеспечения стабильных условий деятельности инвесторов-застройщиков. На наш взгляд, смягчение фискальной нагрузки способствовало бы повышению привлекательности проектов государственно-частного партнерства, и в первую очередь стимулировало строительство социального жилья.

К благоприятным условиям налогообложения можно отнести: отсрочки и налоговые скидки, ускоренный порядок амортизации и прочие.

В этой связи развитие механизмов государственно-частного партнерства в целях строительства арендного коммерческого и социального жилья

¹⁷⁷ Федеральный закон от 21.07.2017 №217-ФЗ "О внесении изменений в жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования" [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_202927/ (дата обращения: 01.12.2018).

долгосрочного найма требует совершенствования мер социально-экономической политики. На основе вышеизложенного необходимо:

- предоставить финансовую поддержку проектам государственно-частного партнерства, осуществляющих строительство социального жилья в наемных домах в виде компенсации ставок процентов по привлеченным кредитам для строительства жилья, передаваемого после завершения проекта публичному партнеру;

- ввести налоговые послабления для владельцев доходных домов в виде отсрочки по уплате подоходного налога и налоговые каникулы по налогу на имущество, в домах, в которых доля жилья социального найма составляет не менее десяти процентов;

- ввести отсрочку по оплате стоимости присоединения к сетям коммунально-сбытовых компаний государственных и муниципальных форм собственности для инвесторов-застройщиков наемных домов;

С целью восполнения жилых фондов органов власти необходимо:

- прекращение бесплатной приватизации жилья и перейти к практике некоммерческого выкупа;

- ввод мер регулярного контроля за исполнением нанимателями жилых помещений установленного законом порядка за пользованием помещением предоставленного по договору социального найма, ввести штрафы за незаконную сдачу в аренду помещений;

Результатом реализации мер региональной социально-экономической политики по развитию сферы жилищного строительства должно стать увеличение объемов жилищного строительства и улучшение жилищных условий как городского, так и сельского населения, проживающего в субъектах Южного федерального округа.

7. Комплекс мер направленных на увеличение площади земель населенных пунктов, предназначенных для жилищного строительства.

Анализ состояния сферы жилищного строительства выявил существенный недостаток земельных ресурсов, предназначенных для жилищного строительства.

При этом в границах населенных пунктов остаются значительные земельные ресурсы, которые относятся к другим категориям земель или видам разрешенного использования, и по этим причинам не могут быть вовлечены в жилищное строительство.

Изменение категорий земель и видов разрешенного использования относится к исключительной прерогативе органов власти. Однако анализ законодательства субъектов Южного федерального округа показал отсутствие прозрачных процедур в этой сфере, что, безусловно, сказывается на развитии жилищного строительства. Данное обстоятельство свидетельствует о недостаточно эффективном использовании властными структурами потенциала своих полномочий. На наш взгляд, данная ситуация может быть использована для увеличения объемов жилищного строительства, и в первую очередь – доступного жилья через механизмы государственно-частного партнерства.

По нашему мнению, концептуальным содержанием этого инструмента является подход, при котором бизнес-структуры получают возможность вовлечь свой непрофильный ресурс в виде земельного участка в проект государственно-частного партнерства, многократно повысив эффективность его использования по сравнению с его текущим статусом, а властные структуры создают условия его использования для целей жилищного строительства. Таким образом, учитываются интересы каждого партнера и создается обоюдная выгода от совместной деятельности.

Следует указать и на проблему целевого выделения земель государственной и муниципальной форм собственности для проектов государственно-частного партнерства под жилищное строительство. В соответствии со ст. 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации¹⁷⁸ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для целей жилищного строительства, осуществляется на торгах, проводимых в форме

¹⁷⁸ Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773 (дата обращения: 01.12.2018).

аукционов. По нашему мнению, этот механизм в условиях значительного превышения спроса над предложением на рынке строящегося жилья и недостатком земельных участков для жилищного строительства исключает возможность снижения стоимости этого вида ресурсов для обеспечения населения доступным жильем.

Именно поэтому для создания условий увеличения жилищного строительства, нацеленного на создание доступного жилья, необходимо расширить перечень исключений. Например, предоставлять земельные участки государственной и муниципальной форм собственности для строительства жилья в проектах государственно-частного партнерства и последующей его реализации отдельным категориям населения по ценам ниже рыночных, уровень которых устанавливается органами власти.

Обобщая вышеизложенное, можно сказать, что разработка механизмов государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства, реализуемого в рамках региональной социально-экономической политики Южного федерального округа, является одной из наиболее перспективных и важных задач.

Несмотря на отсутствие активной практики применения государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства сфере и пробелы нормативно-правового регулирования существует достаточно много подходов к их применению при их реализации.

Во многом адаптация существующих механизмов государственно-частного партнерства к целям развития социально-экономической политики в сфере жилищного строительства на текущем этапе определяет перспективность решения накопившихся социальных проблем в этой сфере.

По нашему мнению, предложенные меры должны существенно повысить эффективность социально-экономической политики, способствовать решению накопившихся социальных задач, привлечь интерес частных инвесторов-застройщиков к реализации проектов государственно-частного партнерства повысить строительство социально значимых видов жилья и создать преимущество перед исключительно коммерческими проектами, что в конечном итоге даст

возможности для десятков тысяч российских семей, не имеющих достаточной финансовой самостоятельности и нуждающихся в улучшении жилищных условий, повысить качество жизни.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе исследования установлено, что на современном этапе реализуемые меры социально-экономической политики в сфере обеспечения населения жильем несовершенны. Ключевым направлением последних лет остается рост государственных расходов в первую очередь в направлении ипотечного кредитования, при сохранении динамики снижения объемов строительства и ввода жилья. Выявлено, что разрыв, с которым темп роста цен на строящееся жилье обгоняет темп роста среднедушевых доходов населения за последние 10 лет составляет от 3 до 10 раз по всем федеральным округам. Такие меры ведут к повышению закредитованности экономически самостоятельного населения и самым негативным образом воздействует на социально-экономическое состояние регионов, увеличивая число граждан в первую очередь с невысокими доходами, для которых приобретение жилья становится невозможным. Ситуация с обеспечением социальным жильем незащищенных слоев населения характеризуется почти полным исчерпанием жилых фондов государственной и муниципальной форм собственности из-за продолжающейся приватизации жилья и недостатком средств бюджетов для приобретения или строительства этого вида жилья.

Особо острая ситуация сложилась в субъектах Южного федерального округа, в которых наравне с одним из самых низких уровней жилищной обеспеченности в стране, существуют значительные диспропорции в этой сфере между городским и сельским населением.

Вышеизложенное обосновывает недостаточность действующих в настоящее время инструментов социально-экономической политики в вопросе обеспечения населения жильем, обуславливает необходимость их совершенствования и поиска альтернативных возможностей.

Исследование научных трудов и практики реализации механизмов государственно-частного партнерства в развитых странах в данной области показало наличие скрытых возможностей для решения острой социально-

экономической проблемы на основе внедрения в механизмы региональной социально-экономической политики новых инструментов и методов на основе государственно-частного партнерства.

В работе подробно исследованы и дополнены принципы государственно-частного партнерства, как элемента региональной социально-экономической политики, которые позволяют в интересах общества более точно сформировать цели и задачи партнерства, распределить риски и ответственность его участников, привлечь необходимые ресурсы.

Раскрыто содержание и особенности построения организационно-экономического механизма государственно-частного партнерства, как инструмента социально-экономической политики в жилищном строительстве, под которым понимается комплекс форм сотрудничества властных структур и частного сектора в виде долгосрочных отношений, направленных на реализацию проектов строительства коммерческого и социального жилья. Определено, что на основе баланса целей и распределения рисков частного сектора и органов власти, объединения недостающих каждому из партнеров ресурсов, в результате реализации проекта, будет построено современное жилье, часть которого будет передана публичному партнеру для удовлетворения потребностей нуждающегося населения, а другая будет реализована частным партнером на рыночных условиях для покрытия затрат на строительство всего проекта и получения прибыли.

Однако, исследование отечественного опыта показало, что властные структуры недостаточно освоили механизм государственно-частного партнерства, как инструмента решения социально-экономических задач. При этом анализ международного опыта показал, что механизм государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства активно используются в качестве мер социально-экономической политики в развитых и развивающихся странах: США, Великобритании, Франции, Италии, Дании, Китае. Механизм государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства этих стран предусматривает обеспечение таких мер, как государственные гарантии по займам для обеспечения земельных участков коммунальной и дорожной

инфраструктурой, субсидии из бюджетов для компенсации затрат по уплате процентов по кредитам, гибкую и разностороннюю территориальную и градостроительную политику.

В соответствии с поставленными задачами была разработана концепция региональной социально-экономической политики на основе внедрения механизма государственно-частного партнерства в сферу жилищного строительства, позволяющая объединить ресурсы органов власти и бизнес-структур для реализации проектов строительства как коммерческого, так и социального жилья. В разработанной концепции отражены цели, задачи и принципы партнерства, определены прямые и второстепенные участники, формы реализации и механизмы финансирования. Концептуальная схема предполагает за счет вовлечения уникальных ресурсов органов власти сократить коммерческие затраты частного партнера на создание жилья, повысить его экономическую выгоду за счет специальных режимов, увеличить количество строящегося жилья и в результате реализации проекта передать публичному партнеру в собственность часть построенного жилья для решения социальных задач.

Для реализации успешного взаимодействия органов власти и частных структур в рамках механизма государственно-частного партнерства необходимо учитывать интересы сторон: частного инвестора, который должен определить коммерческую целесообразность участия в проекте, а также публичного партнера, который должен выбрать наиболее надежного участника из числа возможных претендентов – инвесторов-застройщиков.

В целях развития концепции региональной социально-экономической политики на основе механизма государственно-частного партнерства разработана экономико-математическая модель, в рамках которой предложены сценарные подходы выбора оптимальной стратегии инвестора-застройщика при принятии решения об участии в проекте, а также модель, позволяющая обосновать выбор региональными органами управления оптимального кандидата из числа претендентов на реализацию проекта жилищного строительства.

На основе анализа проблем сферы жилищного строительства субъектов Южного федерального округа предложены механизмы региональной социально-экономической политики, направленные на развитие сферы жилищного строительства субъектов округа за счет внедрения инструментов градостроительной, земельной, тарифной, инфраструктурной и налоговой политики. В качестве основных мер предложено: исследовать потребности в поселениях субъектов Южного федерального округа в обеспечении различными видами строящейся жилой недвижимости, удовлетворяющих интересы разных групп населения и соотнесение этих потребностей с документами территориального планирования; меры, направленные на совершенствование политики органов власти и компаний, монополизирующих сферу жилищно-коммунального хозяйства в вопросах стабилизации тарифов и сокращения сроков подключения к сетям; меры, направленные на развитие институциональных основ регионального государственно-частного партнерства, как инструмента социально-экономической политики; меры, направленные на повышение эффективности взаимодействия органов власти и бизнес-структур; меры, направленные на развитие строительства социального жилья; меры, способствующие увеличению площади земель населенных пунктов, предназначенных для жилищного строительства.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации принята всенародным голосованием 12.12.1993 [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.constitution.ru/10003000/10003000-3.htm> (дата обращения: 01.11.2018).

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 27.06.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2019) [Электронный ресурс]. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 01.12.2018).

3. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773 (дата обращения: 01.12.2018).

4. Федеральный закон от 21 декабря 2001 № 178-ФЗ (ред. от 01.07.2017) «О приватизации государственного и муниципального имущества» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-21122001-n-178-fz-o> (дата обращения: 01.12.2018).

5. Федеральный закон от 21 июля 2017 №217-ФЗ "О внесении изменений в жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования" [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_202927/ (дата обращения: 01.12.2018).

6. Федеральный закон от 30 декабря 2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (дата обращения: 01.12.2018).

7. Федеральный закон от 21 июня 2005 N 115-ФЗ "О концессионных соглашениях" [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_54572/ (дата обращения: 01.12.2018).

8. Федеральный закон от 28 июня 2014 года № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/70684666/> (дата обращения: 02.12.2018).

9. Федеральный закон от 13 июня 2015 № 224-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182660/ (дата обращения: 01.12.2018).

10. Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Стратегия развития единого института развития в жилищной сфере на период 2016–2020 гг., утвержденная Наблюдательным советом 26 февраля 2016 года. – Режим доступа: <https://duma.consultant.ru/documents/3703537> (дата обращения: 10.12.2018).

11. Постановление Правительства Российской Федерации от 05 мая 2007 г. № 265 «Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/2307362/> (дата обращения: 01.12.2018).

12. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 316 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Экономическое развитие и инновационная экономика» (с

изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/70644224/> (дата обращения: 05.10.2018).

13. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 328 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/70643464/> (дата обращения: 05.10.2018).

14. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 330 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Развитие внешнеэкономической деятельности» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ivo.garant.ru/#/document/70644016/paragraph/481:7>. (дата обращения: 02.12.2018).

15. Постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.2015 г. №889 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050 «О федеральной целевой программа «Жилище» на 2011 – 2015 годы». [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://government.ru/docs/all/103246/> (дата обращения: 10.12.2018).

16. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 17.11.2008 N 1662-р (ред. от 28.09.2018) «О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_82134/ (дата обращения: 02.12.2018).

17. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 05.09.2011 № 1538-р (ред. от 26.12.2014) «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Южного федерального округа до 2020 года» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_119398/ (дата обращения: 01.12.2018).

18. Закон Ивановской области от 5 марта 2003 г. № 14-ОЗ «О региональной целевой программе «Реформирование уголовно-исполнительной системы

Министерства юстиции Российской Федерации на территории Ивановской области на 2003 – 2006 годы» (принят Законодательным Собранием 26 декабря 2002 г.) (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/901796301> (дата обращения: 05.10.2018).

19. Закон Кемеровской области от 23 декабря 2005 г. № 164-ОЗ «Об утверждении краткосрочной региональной целевой программы «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Кемеровской области» на 2006 год» (принят Советом народных депутатов Кемеровской области 7 декабря 2005 г. № 1330) (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/990304898> (дата обращения: 05.10.2018).

20. Закон Ленинградской области от 15 марта 2004 г. № 21-оз «О региональной целевой программе «Реформирование государственной и муниципальной службы Ленинградской области (2004–2005 годы)» (Принят Законодательным собранием Ленинградской области 24 февраля 2004 года) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/8391718> (дата обращения: 05.10.2018).

21. Закон Оренбургской области от 31 декабря 2008 г. № 2724/587-IV-ОЗ «О программе реформирования региональных финансов Оренбургской области на 2008 - 2010 годы» (принят Законодательным Собранием Оренбургской области 17 декабря 2008 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/952000094> (дата обращения: 05.10.2018).

22. Закон Республики Северная Осетия – Алания от 24 декабря 2008 г. № 60-РЗ «О программе реформирования региональных финансов Республики Северная Осетия – Алания на 2009–2010 годы» (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/819079745> (дата обращения: 05.10.2018).

23. Закон Саратовской области от 27 ноября 2008 г. № 300-ЗСО «Об областной целевой программе «Реформирование региональных финансов Саратовской области на 2008-2010 годы» (с изменениями и дополнениями)

[Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/933011850> (дата обращения: 05.10.2018).

24. Закон Тамбовской области от 4 июня 2018 г. № 246-З «О Стратегии социально-экономического развития Тамбовской области до 2035 года» (принят Тамбовской областной Думой 30 мая 2018 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/550113760> (дата обращения: 05.10.2018).

25. Закон Ульяновской области от 3 ноября 2006 г. № 174-ЗО «Об утверждении областной целевой программы «Реформирование региональных и муниципальных финансов Ульяновской области (2006–2008 годы)» (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/918002422> (дата обращения: 05.10.2018).

26. О республиканской целевой программе «1000 квартир» (вместе с Порядком и условиями субсидирования гражданам части процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам, полученным для строительства жилья на 2013–2042 годы): постановление Правительства Республики Ингушетии от 03.08.2012 № 187 (ред. от 29.11.2013). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/453363382> (дата обращения: 05.10.2018).

27. Постановление Администрации Волгоградской области от 8 февраля 2016 года № 46-п «Об утверждении государственной программы Волгоградской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Волгоградской области» (в ред. постановлений Администрации Волгоградской области от 11.07.2016 № 360-п, от 29.12.2016 № 761-п, от 31.05.2017 № 275-п, от 24.10.2017 № 552-п, от 31.10.2017 № 575-п) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/432881743> (дата обращения: 01.12.2018).

28. Постановление Главы Администрации Краснодарского края от 16 ноября 2015 года № 1038 «Об утверждении государственной программы Краснодарского края «Комплексное и устойчивое развитие Краснодарского края в сфере строительства и архитектуры» (в редакции Постановлений главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 14.12.2015 № 1209, от

31.03.2016 № 163, от 22.06.2016 № 414, от 19.12.2016 № 1048, от 03.04.2017 № 234, от 18.09.2017 № 713, от 27.10.2017 № 810, от 08.12.2017 № 955, от 28.12.2017 № 1052) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/430678790> (дата обращения: 01.12.2018).

29. Постановление Кабинета министров Республики Адыгея от 6 декабря 2013 года № 290 «О государственной программе Республики Адыгея «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами» на 2014–2021 годы» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/460218523> (дата обращения: 01.12.2018).

30. Постановление Правительства Астраханской области от 8 октября 2014 года № 429-П О государственной программе «Развитие жилищного строительства в Астраханской области» (в редакции Постановлений Правительства Астраханской области от 10.04.2015 № 126-П, от 01.09.2015 № 452-П, от 20.11.2015 № 580-П, от 26.05.2016 № 154-П, от 29.12.2016 № 484-П, от 02.06.2017 № 204-П, от 26.06.2017 № 214-П, от 13.07.2017 № 244-П, с изм., внесенными Постановлением Правительства Астраханской области от 30.12.2016 № 502-П) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/446201688> (дата обращения: 01.12.2018).

31. Постановление Правительства Ростовской области от 25 сентября 2013 года № 604 «Об утверждении государственной программы Ростовской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Ростовской области» (в редакции постановлений Правительства Ростовской области от 25.12.2015 № 193, от 03.03.2016 № 147, от 30.03.2016 № 230) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/460191533> (дата обращения: 01.03.2018).

32. Постановление Правительства Ярославской области от 7 марта 2018 г. №141-п «Об утверждении областной целевой программы «Развитие государственной гражданской и муниципальной службы в Ярославской области» на 2018 – 2020 годы» (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/446168817> (дата обращения: 05.10.2018).

33. Постановление Правительства Республики Калмыкия от 11 июня 2013 года № 293 О Государственной программе Республики Калмыкия «Развитие жилищного строительства в Республике Калмыкия» на 2013–2020 годы (в редакции Постановлений Правительства Республики Калмыкия от 11.01.2016 № 4, от 30.06.2016 № 210, от 08.02.2017 № 54) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/460132489> (дата обращения: 01.12.2018).

34. Постановление Совета Министров Республики Крым от 22 ноября 2016 года № 571 «Об утверждении Государственной программы Республики Крым «Развитие жилищного строительства в Республике Крым» на 2017–2020 годы» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/23716422/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/> (дата обращения: 01.12.2018).

35. Решение Городской думы Краснодара от 24 сентября 2009 года № 61 п. 26 «Об утверждении порядка распоряжения земельными участками на территории муниципального образования город Краснодар [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/446129671> (дата обращения: 01.12.2018).

36. Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/pdf/Strategiya-razvitiya-zhilishhnoj-sfery-Rossijskoj-Federatsii-na-period-do-2025-goda.pdf> (дата обращения: 14.12.2018).

37. Разработка стратегии России 2035 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: Разработка стратегии России 2035 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://gasu.gov.ru/strategy-2035/zhile> (дата обращения: 02.12.2018); (дата обращения: 02.12.2018).

38. Стратегия социально-экономического развития Южного федерального округа на период до 2020 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://economy.krasnodar.ru/strategic-planning/strategija_UFO_2020/ (дата обращения: 30.12.2018).

39. Указание Банка России от 11 июня 2014 г. N 3277-У "О методиках оценки финансовой устойчивости банка в целях признания ее достаточной для

участия в системе страхования вкладов" [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ivo.garant.ru/#/document/70710774/paragraph/1:0> (дата обращения: 30.12.2018).

Диссертации и авторефераты

40. Владимирова, И. Л. Инвестиционно-строительная деятельность и социально-экономическое развитие территорий: дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 / Владимирова Ирина Львовна. – М., 2010. – 361 с.

41. Гареев, И. Ф. Оценка социально-экономической эффективности региональных жилищных программ: На примере Республики Татарстан: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Гареев Ильнур Фаилович - Вологда, 2005. – 221 с.

42. Гассий В.В. Управление развитием государственно-частного партнерства в социально-экономической системе регионов Российской Федерации: автореферат дис. ... докт. экон. наук: 08.00.05 / Гассий Виолетта Валерьевна // - М., 2016. - 41 с.

43. Горбачевская, Е. Ю. Формирование методов привлечения инвестиций в строительство доходных домов: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Горбачевская Елена Юрьевна – Иркутск, 2011. – 169 с.

44. Грачева, А. А. Развитие инфраструктуры кредитных отношений при реализации региональных программ ипотечного жилищного кредитования: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.10 / Грачева Алла Ахмедовна. – Иваново, 2010. – 200 с

45. Дмитриев, В. А. Формирование стратегии управления строительной корпорацией жилищного профиля: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Дмитриев Владимир Александрович. – СПб., 2003. – 168 с.

46. Добрин, А. Ю. Экономическое обоснование механизмов государственно-частного партнерства в транспортном строительстве: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Добрин Алексей Юрьевич – М., 2016. –157 с.

47. Кичанов, Р. И. Развитие жилищной сферы страны и регионов в современных условиях: проекты, проблемы, результаты: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Кичанов Роман Иванович – М., 2007. – 162 с.

48. Кожевников, С. А. Взаимодействие власти и бизнес-структур при управлении экономикой территорий европейского севера России в сфере жилищно-коммунального хозяйства: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Кожевников Сергей Александрович – Вологда, 2015. С. 11-36.

49. Кольев, А. А. Активизация процесса привлечения инвестиций в жилищное строительство региона: дис. ... канд. экон. наук 08.00.05 / Кольев Александр Анатольевич – Вологда, 2005. – 198 с.

50. Лебер, А. И. Формирование механизма социально-жилищного инвестирования в регионе: дис. ... канд. экон. наук 08.00.05 / Лебер Анастасия Иосифовна – Иркутск, 2009. – 186 с.

51. Литвиненко, В. В. Формирование современной жилищной сферы: дис. ... канд. экон. наук: 0800.05 / Литвинко Виктор Васильевич. – М., 2001. – 170 с.

52. Малышев, И. В. Методологические основы формирования государственной политики в сфере экологизации жилищного строительства: дис. ... д-ра экон. наук 08.00.05 / Малышев Игорь Вениаминович – М., 2011. – 317 с.

53. Матаев, Т. М. Методологические основы государственно-частного партнерства в развитии предпринимательства в условиях Евразийского экономического союза: дис. ... д-ра экон. наук 08.00.05 / Матаев Талгат Мустафаевич – М., 2015. – 291 с.

54. Мехтиев, М. И. оглы. Экономические проблемы развития жилищного строительства в рыночных условиях: дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 / Матаев Мехти Имран оглы. – М., 2001. – 249 с.

55. Мовсисян, А. В. Организационно-экономический механизм управления региональными инвестиционными проектами на основе государственно-частного партнерства: автореф. дис. ... канд. экон. наук 08.00.05 / Мовсисян Арам Ваграмович – М., 2009. – 25 с.

56. Попова, Ю. Н. Разработка моделей системных связей и механизмов управления в экономических системах предприятий жилищного строительства: дис. ... канд. экон. наук: 05.13.10 / Попова Юлия Николаевна – Воронеж., 2004. – 188 с.

57. Рассадина, М. Н. Государственное регулирование рынка инвестиций в жилищное строительство: дис. ... канд. экон. наук 08.00.05 / Рассадина Марианна Николаевна – Вологда, 2007. – 223 с.
58. Савруков, А. Н. Финансовое обеспечение жилищных программ в России на принципах государственно-частного партнерства: дис. ... д-ра экон. наук 08.00.05 / Савруков Алексей Николаевич – СПб., 2013. – 334 с.
59. Смирнов, В. М. Регулирование развития жилищного строительства крупного города: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Смирнов Виктор Михайлович. – СПб., 2009. – 160 с.
60. Смирнов, Е. А. Развитие жилищной сферы крупного города на основе государственно-частного партнерства: дис. ... канд. экон. наук 08.00.05 / Смирнов Евгений Александрович – СПб., 2010. – 148 с.
61. Смирнова, О. П. Формирование организационно-экономического механизма управления инвестициями в жилищное строительство: на примере Ивановской области: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Смирнова Ольга Павловна – СПб., 2009. – 162 с.
62. Фильченков, В. А. Формирование государственно-частного партнерства в социальной сфере: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Фильченков Валерий Александрович. – М., 2008. – 182 с.
63. Филюшина, К. А. Управление рисками при реализации инвестиционно-строительных проектов в регионе на основе государственно-частного партнерства (на примере Томской области): монография. / К. А. Филюшина – Томск: Том. гос. архит.-строит. ун-та. – 2013. – С. 45–50.
64. Черкасов, А. П. Финансирование инвестиционных проектов муниципального образования в условиях государственно-частного партнерства: дис. ... канд. экон. наук 08.00.05 / Черкасов Алексей Павлович. – Йошкар-Ола, 2012. – 177 с.
65. Шаповалов, С. А. Экономические условия региональной организации сельского инвестиционно-строительного комплекса: дис. ... канд. экон. наук 08.00.05 / Шаповалов Станислав Анатольевич – Саратов, 2005. – 181 с.

Литература

66. Абалкин, Л.И. Логика экономического роста / Л.И. Абалкин. - М.: ИЭ РАН, 2002. - 228 с.
67. Абдуханова, Н. Г., Кульков, А. А. Организационно-экономический механизм государственно-частного партнерства при реализации лофт-проекта / Н. Г. Абдуханова, А. А. Кульков // Российское предпринимательство. – 2017. – Т. 18. – № 23. – С. 3837–3846.
68. Аганбегян А.Г. Основы региональной экономики: учебник / А.Г. Гранберг // – М.: ГУ ВШЭ, 2001.
69. Айченко В., Горин Н., Нецадин А., Роговая В., Тульчинский Г. Социальное партнерство. Опыт, технологии, оценка эффективности // Издательство: Алетейя. 2012. – 400 с.
70. Алексеев, А. А. Механизм реализации жилищной политики крупного города (на примере г. Москвы) / А. А. Алексеев // – М.: Машиностроение, 2002. – 316 с.
71. Алексеев А. А. Механизм реализации жилищной политики крупного города (на примере г. Москвы) / А. А. Алексеев // – М.: Европейская академия информатизации, 2002. – 320 с.
72. Алиева, Ж. М. Зарубежный опыт государственно-частного партнерства в сфере финансового обеспечения объектов жилищно-коммунального хозяйства / Ж. М. Алиева // Современные проблемы науки. – 2015. – № 1-1. – С. 763
73. Бадмана М.К. Территориально-производственные комплексы: планирование и управление / М.К. Бадман // – Новосибирск: Наука, 1984. – 243 с.
74. Баулина, О. А., Ключин В. В. Проблемы и перспективы жилищного строительства современной России / О. А. Баулина, В. В. Ключин // Интернет-журнал «Науковедение». – 2016. – Т. 8. – № 2(33). – С. 1-16.
75. Бузулуцкий, М. И. Государственно-частное партнерство: сложный инструмент экономических преобразований или перераспределение госсобственности / М. И. Бузулуцкий. // Вестник РЭУ им. Плеханова. Вступление.

Путь в науку. – М., – 2016. – № 2 (14). – С. 39–52.

76. Бузулуцкий М. И. Развитие механизма государственно-частного партнерства в сфере регионального жилищного строительства. / Вестник РАЕН. – 2018. – № 02. – С. 22-27.

77. Валентей Д. И., Кваша А. Я. Основы демографии: : учебник / Д.И. Валентей, Кваша А.Я. // - М.: Мысль, 1989. – 286 с.

78. Варнавский, В. Г., Клименко, А. В., Королев, В. А. Государственно-частное партнерство: теория и практика / В. Г. Варнавский, А. В. Клименко, В. А. Королев // – М.: НИУ Высшая школа экономики, 2010. – 287 с.

79. Гладкий, Ю. Н., Чистобаев, А. И. Основы региональной политики: учебник / Ю. Н. Гладкий, А. И. Чистобаев // – СПб.: Издательство Михайлова В. А., 1998. – 659 с.

80. Гладов, А. В., Исупов, А. М., Мартышкин, С. А., Прохоров, Д. В., Тарасов, А. В. Зарубежный опыт реализации государственно-частного партнерства: Общая характеристика и организационно-институциональные основы / А. В. Гладов и др. // Вестник СамГУ, 2008. – № 7. – 36-54 с.

81. Гранберг А.Г. Основы региональной экономики: учебник/ А.Г. Гранберг // – М.: Издательство ГУ ВШЭ, 2004. – 495с.

82. Гришин В.И., Гагарина Г.Ю. Региональная экономика: учебник / В.И. Гришин, Г.Ю. Гагарина // – М.: Издательство КНОРУС, 2018. – 458 с.

83. Гусарова, В. Н. Анализ состояния и перспектив развития государственно-частного партнерства в России / В. Н. Гусарова // Вестник Псковского государственного университета. – 2016. – № 4. – С. 118–125.

84. Евсеева, Е. И. Современные проблемы развития жилищного строительства в России / Е. И. Евсеева // Приволжский научный вестник. – 2015. – № 6–2. – С. 9–18.

85. Зинчук Г.М., Коваленко Е.Г., Кочеткова С.А., Маслова С.И., Полушкина Т.М., Рябова С.Г. Региональная экономика и управление: учебное пособие. / Г.М. Зинчук, Е.Г. Коваленко, С.А. Кочеткова, С.И. Маслова, Т.М. Полушкина, С.Г. Рябова // – СПб: Питер, 2007. – 288с.

86. Зубаревич Н.В. Регионы России: неравенство, кризис, модернизация / Н.В. Зубаревич // – М.: Независимый институт социальной политик, 2010. – 160 с.
87. Зусман, Е. В. Контракты жизненного цикла: законодательство зарубежных стран. Предложения для России // Государственно-частное партнерство: практика. Проблемы. Перспективы: сб. / Под общ. ред. Х. М. Салихова и А. А. Зверева // – М., 2011. – 398 с.
88. Иванов, В. В. Все об ипотеке / В. В. Иванов // – М.: МТ-Пресс, 2000. – 235 с.
89. Иванов, В. В. Ипотечное кредитование / В. В. Иванов // – М.: Маркетинг, 2001. 272 с.
90. Кистанов В.В., Копылов Н.В. Региональная экономика России: Учебник / В.В. Кистанов, Н.В. Копылов // - М.: Финансы и статистика, 2003. - 584 с.
91. Кожевников, С. А., Ускова, Т. В. Государственно-частное партнерство в жилищно-коммунальном хозяйстве региона: проблемы и перспективы развития: монография / С. А. Кожевников, Т. В. Ускова // – Вологда: ИСЭРТ РАН, 2016. – 148 с.
92. Кожевников С. А. Организационно-экономический механизм государственно-частного партнерства в жилищно-коммунальном хозяйстве региона // Экономика и предпринимательство // – М., 2014. № 5–2 (46). С.318–323.
93. Козлов, А. А. Государственно-частное партнерство: сущность, классификация / А. А. Козлов // Управление экономическими системами. – 2012. – № 2 (38). – С. 1–6.
94. Колосовский Н.Н. Теория экономического районирования / Н.Н. Колосовский // М.: Мысль, 1969. – 336 с.
95. Косарева, Н. Б., Пузанов, А. С., Полиди, Т. Д., Ясин, Е. Г. Новая жилищная стратегия / Н. Б. Косарева, А. С. Пузанов, Т. Д. Полиди, Е. Г. Ясин // Доклад на XVII Международной научной конференции по проблемам развития экономики и общества // – М.: НИУ ВШЭ, 2016. – С. 19-64.
96. Котлярова, И. О., Сериков, Г. Н. Роль социального партнерства в

социальной политике, направленной на самореализацию человека / И. О. Котлярова, Г. Н. Сериков // Социальная педагогика в России. Научно-методический журнал. – 2010. – № 3. – С. 22–26.

97. Ларионов, А. Н. Рынок доступного жилья: проблемы формирования и перспективы развития / А. Н. Ларионов, В. В. Кофтин. – СПб.: Астерион, 2006. – 160 с.

98. Ларионов, А. Н. Управление жилищными инвестиционными проектами в регионе: учебное пособие. / А. Н. Ларионов // – Волгоград – 1999. – 228 с.

99. Лукьянчиков Н.Н., Потравный И.М. Экономика и организация природопользования: учебник / Н.Н. Лукьянчиков, И.М. Потравный. // — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2011. – 687 с.

100. Майбуров И. А. Налоги и налогообложение: учебник / И. А. Майбурова. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2007. – С. 73.

101. Мамченко, О. П., Долженко, И. А. Экономическая сущность и роль государственно-частного партнерства в реализации региональной экономической политики / О. П. Мамченко, И. А. Долженко // Известия Алтайского государственного университета. – 2010. – № 2. 246 с.

102. Мерзлов, И. Ю. Международный опыт развития государственно-частного партнерства в экономически развитых странах: институциональный аспект // И. Ю. Мерзлов. – Вестник Пермского Университета. – 2012. – № 3(14). – С. 76.

103. Минакир П.А. Экономика регионов. Дальний Восток / П.А. Минакир // – М.: Издательство: Экономика, 2006. – 848 с.

104. Некрасов Н.Н. Региональная экономика. Теория, проблемы, методы: учебник / Н. Н. Некрасов // – М.: 1978. – 340 с.

105. Пилюс, А. Г., Иконников, Д. Г. Особенности механизмов государственно-частного партнерства в стратегических отраслях экономики / А. Г. Пилюс, Д. Г. Иконников // Молодой ученый. – 2012. – № 11. – С. 182–187.

106. Плисецкий, Е.Л., Глушкова, В.Г. Региональная экономика: учебник / Е. Л. Плисецкий, В.Г. Глушкова // – М.: Издательство Юрайт, 2019. – 460 с.

107. Полякова А.Г. Методологические аспекты пространственного развития федеративного государства в условиях сложившейся системы расселения. Проблемы устойчивого развития российских регионов. Материалы Всероссийской научно-практической конференции // Тюмень, 2014. – С.263–266.

108. Портнов, А. В. Региональные кризисные ситуации – главный источник угроз экономической безопасности / А. В. Портнов и др. // Синергия наук. – 2017. – № 12. – С. 130–134.

109. Пучков, В. В. Государственно-частное партнерство как форма взаимодействия власти и бизнеса / В. В. Пучков // Ползуновский альманах. – 2009. – № 1. – С. 289–293;

110. Пчелинцева И.Н. Взаимодействие государственных, частных и общественных структур в процессе социального инвестирования / И.Н. Пчелинцева // Инновационная деятельность. – 2008. – № 1 (5).

111. Ресин В.И., Владимирова И.Л., Носов С.И., Моторина М.А. Управление проектами развития территорий / В.И. Ресин В.И., И.Л. Владимирова, С.И. Носов, М.А. Моторина // Сборник статей Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании - М.: «РЭУ им. Г.В. Плеханова», 2012

112. Ресин В.И., Владимирова И.Л., Моторина С.И., Определение эффективности инвестиционно-строительных проектов на основе расчета вариативной ставки дисконтирования с учетом вероятности дефолта / В.И. Ресин, И.Л. Владимирова, М.А. Моторина, Е.Ю. Похилый // Недвижимость: экономика, управление. 2015. № 3. С. 23-29.

113. Родионова, В. М. О бюджетной политике и межбюджетных отношениях в субъектах Российской Федерации / В. М. Родионова // Финансы. – 2008. – №7. – 67–75 с.

114. Родионова Н.П., Аксенов Л.А. Особенности разработки тарифной политики в регионах Российской Федерации в области топливно-энергетического комплекса / Н.П. Родионова, Л.А. Аксенов // Региональная экономика: теория и практика – М.: Издательский дом Финансы и кредит, – 2010. – №32. – С. 7-11.

115. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2017: Р32 Стат. сб. / Росстат. – М., 2017. – 1402 с.
116. Риски бизнеса в частно-государственном партнерстве: Национальный доклад. – М.: Ассоциация Менеджеров, 2007. – С. 90-91.
117. Седова Н.В. Актуальные проблемы развития государственно-частного партнерства в Российской Федерации / Н.В. Седова, Д.В. Альмяшкин // Евразийский юридический журнал. – 2018. – №6. – С. 436–438
118. Семенчишин, А. Н. Правовая характеристика института государственно-частного партнерства / А. Н. Семенчишин // Молодой ученый. – 2017. – № 50. – С. 325–328.
119. Сазонов, В. Е. Государственно-частное партнерство [Электронный ресурс] – 2012. – Режим доступа: <http://lib2.znate.ru/docs/index-294457.html?page=13> (дата обращения: 01.12.2018).
120. Тихонова, Н. Е. Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России / Н. Е. Тихонова, А. М. Акатнова, Н. Н. Седова // Социологические исследования. – 2007. – № 1 (273). – С. 71-81.
121. Угрюмова, А. А. Региональная экономика и управление: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / А. А. Угрюмова, Е. В. Ерохина, М. В. Савельева // – Москва: Издательство Юрайт, 2018. – 477 с.
122. Холопов, В. А. Социальное партнерство власти, бизнеса и общества как инструмент повышения качества жизни / В. А. Холопов // Известия Тульского государственного университета. – 2009. – № 2.1. – С. 168–169.
123. Чайникова, Л.Н. Методологические и практические аспекты оценки конкурентоспособности региона: монография / Л.Н. Чайникова // – Тамбов: Издательство Тамб. гос. техн. ун-та, 2008. – 148 с.
124. Чепелева К.В. Инновационное развитие строительного комплекса Красноярского края: состояние и перспективы [Электронный ресурс] // Вопросы инновационной экономики. 2017. Том 7. № 4. С. 425-430. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/v/innovatsionnoe-razvitie-stroitel'nogo-kompleksa-krasnoyarskogo-kraja-sostoyanie-i-perspektivy> (дата обращения: 31.12.2018).

125. Яськова, Н. Ю. Новые организационно-экономические механизмы государственно-частного партнерства в строительстве / Н. Ю. Яськова // Вестник ИрГТУ. – 2011. – № 12 (59). – С. 352–354.

126. Casado Cañeque F. Alianzas público-privadas para el desarrollo [Государственно-частное партнерство в целях развития]. Oñati Socio-Legal Series, 2012. – № 4. – Vol. 2.

127. Ferrari, G. F. Public-Private Partnerships in Italy // Partenariats public-privé: Rapports du XVIIIe congrès de l'académie internationale de Droit comparé / Sous la direction de François Lichère. – Bruxelles: Bruylant; Groupe De Boeck s.a. – 2011. – XV. – P. 397–398.

128. Fussell, H., Beresford, Ch. Public-Private Partnerships: Understanding the Challenge. Second Edition. – Vancouver: Centre for Civic Governance of the Columbia Institute, 2009. – 119 p.

129. Grimsey D., Lewis M. K., The Economics of Privet Partnerships // Cheltenham, UK: Edward Elgar, 2005. – 276 p.

130. Liu, Z., Yamamoto, H. Public-Private Partnerships (PPPs) in China: Present Conditions, Trends, and Future Challenges // Interdisciplinary Information Sciences. – 2009. – Vol. 15. – № 2. – P. 73.

131. OECD Guidelines on Corporate Governance of State-Owned Enterprises, 2015 Edition (Russian version): (Russian version). OECD Publishing, 19 сент. 2016 г. // Руководство ОЭСР по корпоративному управлению государственными предприятиями, издание 2015 г. (русская версия). – Издательство ОЭСР, 2016. – 108 с.

132. Partenariato Pubblico – Privato per la realizzazione di opere pubbliche: impatto sulla contabilità nazionale e sul debito pubblico / Decisione EUROSTAT 11 Febbraio 2004 «Treatment of public-private partnerships». – Roma, 2004. – P. 5.

Интернет-ресурсы

133. Ай эм сайбериян. После провала лобового сепаратизма в регионах создаются искусственные идентичности [Электронный ресурс]. 22 мая 2013. –

Режим доступа: <http://www.odnako.org/blogs/ay-em-sayberian-posle-provala-lobovogo-separatizma-v-regionah-sozdayutsya-iskusstvennie-identichnosti/> (дата обращения: 02.12.2018).

134. Балакина, Г. Ф. Инструменты регулирования социально-экономического развития регионов [Электронный ресурс]. Региональная экономика: теория и практика. – 2014. – № 39 (366). – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/instrumenty-regulirovaniya-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-regionov> (дата обращения: 04.12.2018).

135. Бузулуцкий, М. И. Развитие механизма государственно-частного партнерства в сфере регионального жилищного строительства. [Электронный ресурс] // Материалы конференции молодых ученых. Институт, Экономики РАН. – 2018. – С. 59. – Режим доступа: https://inecon.org/docs/2018/Conference_young%20scientists_2017.pdf (дата обращения: 31.12.2018).

136. Воробьева, Ж. Б. Инвестиционная политика в регионе и инструменты ее реализации. [Электронный ресурс] // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. – 2016. – № 2-1. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/v/investitsionnaya-politika-v-regione-i-instrumenty-ee-realizatsii> (дата обращения: 02.12.2018).

137. Гареев И. Ф., Мухаметова Н. Н. Сельские молодежные жилищно-производственные комплексы как инструмент пространственного распределения экономических ресурсов [Электронный ресурс] / Жилищные стратегии. – 2015. – Т. 2. – № 2. – С. 119. – Режим доступа: doi: 10.18334/zhs.2.2.543. (дата обращения: 12.12.2019)

138. Государственно-частное партнерство в ЖКХ: особенности применения в России и за рубежом [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.gkh.ru/article/102264-gosudarstvenno-chastnoe-partnerstvo-v-jkh> (дата обращения: 01.03.2018).

139. Государственно-частное партнерство в России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pprinrussia.ru> (дата обращения: 01.12.2018).

140. Государственные программы улучшения жилищных условий граждан [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://ack1.ru/Library/gosudarstvennie_programmy_uluchsheniya_zhilishchnyh_usloviy.html (дата обращения: 10.12.2018).

141. Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://mail.gilfondrt.ru/private/news.php/> (дата обращения: 16.12.2018).

142. Девелоперы тянутся к КОТ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/2215245> (дата обращения: 01.12.2018).

143. Доступность приобретения жилья [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://riarating.ru/infografika/20190702/630129260.html> (дата обращения: 08.08.2019).

144. Жилищные программы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.vseont72.ru/zhilishnye-programmy/> (дата обращения: 16.12.2018).

145. За год общий объем ипотечного кредитования вырос на 60%. 30 июля 2018 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.cian.ru/novosti-za-god-obshchij-obem-ipotechnogo-kreditovaniya-vyros-na-60-283271/> (дата обращения: 16.12.2018).

146. Застройщик нашёл альтернативу ипотеке [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://expert.ru/south/2015/17/zastrojschik-nashyol-alternativu-ipoteke/> (дата обращения: 01.12.2018).

147. Ибрагимова, З. Ф., Файзуллин, А. Т. Инструменты государственного регулирования жилищной сферы в Российской Федерации. [Электронный ресурс] / Инновационная наука. – 2017. – № 12. – С. 108–110. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/instrumenty-gosudarstvennogo-regulirovaniya-zhilishchnoy-sfery-v-rossiyskoj-federatsii> (дата обращения: 04.12.2018).

148. Исследование «Государственно-частное партнерство в России 2016–2017: текущее состояние и тренды, рейтинг регионов» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://p3week.ru/images/2017/1.pdf> (дата обращения: 01.12.2018).

149. Итоги работы Минстрой России в 2018 году [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/press/vladimir-yakushev-podvel-itogi-raboty-ministerstva-za-2018-god/> (дата обращения: 01.02.2019).

150. Кулага В.А. Перспективы развития государственно-частного партнерства в России. [Электронный ресурс] / Наука без границ. – 2018. – № 1 (18). – Режим доступа: <http://nauka-bez-granic.ru/arkhiv-nomerov/n-1-18-yanvar-2018/perspektivy-razvitiya-gosudarstvenno-chastnogo-partnerstva-v-rossii.html> (дата обращения: 01.12.2018).

151. Лучшие практики реализации проектов государственно-частного партнерства в социальной сфере [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://pppcenter.ru/assets/docs/pppcenter_a4_2016_v2_web.pdf (дата обращения: 01.12.2018).

152. Материалы Международного форума по ГЧП ЕЭК ООН государственно-частного партнерства [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.unecsc.org/ppp/forum2016.html#/> (дата обращения: 01.12.2018).

153. Материалы сайта «Центр развития государственно-частного партнерства» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pppcenter.ru/analitika/> (дата обращения: 01.12.2018).

154. Меньщикова, В. И. Региональная социально-экономическая политика в России: новые императивы и возможные последствия [Электронный ресурс] / В. И. Меньщикова // Вестник ТГУ. – 2010. – № 11. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/regionalnaya-sotsialno-ekonomicheskaya-politika-v-rossii-novye-imperativy-i-vozmozhnye-posledstviya> (дата обращения: 02.12.2018).

155. Минстрой Российской Федерации сформировало реестр земельных участков под проекты КОТ на 80,5 млн кв. м жилья [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.restate.ru/material/minstroy-rf-sformirovalo-reestr-zemelnyh-uchastkov-pod-proekty-kot-na-80-5-mln-kv-m-zhilya-163540.html> (дата обращения: 01.12.2018).

156. Национальный центр государственно-частного партнерства [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pppcenter.ru/> (дата обращения:

31.12.2018).

157. Объем ввода жилья в Российской Федерации в 2017 году, по уточненным данным, составил 79,2 млн кв. м.» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://tass.ru/ekonomika/5073553> (дата обращения: 02.12.2018).

158. Отчет Банка России «Обеспечение финансовой стабильности» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statichtml/file/73367/yudaeva.pdf> (дата обращения: 02.09.2019).

159. Пивень И.Г. Государственно-частное партнерство в стратегическом управлении социально-экономическим развитием региона [Электронный ресурс] // Научно-технические ведомости СПбГУ №2 2011. № 2. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/v/gosudarstvenno-chastnoe-partnerstvo-v-strategii-upravleniya-sotsialno-ekonomicheskim-razvitiem-regiona> (дата обращения: 02.12.2018).

160. Под Фабрикой ИЦБ понимается инновационный механизм по выпуску ипотечных ценных бумаг единым институтом развития в жилищной сфере ДОМ.РФ в результате прогнозов развития рынков ипотечного кредитования, особенно в части секьюритизации ипотечных активов // Фабрика ИЦБ. – Режим доступа: <https://oldwpr.ahml.ru/partners/factory-mbs/> (дата обращения: 16.12.2018).

161. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. Центральный Банк Российской Федерации. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.cbr.ru/statistics/pdko/mortgage/> (дата обращения: 02.12.2018).

162. Полиди Т. Д. Разработка рекомендаций по реализации проектов развития застроенных территорий. [Электронный ресурс]. – 2016. – Режим доступа: <http://www.urbanecomomics.ru/research/analytics/razrabotka-rekomendaciy-po-realizacii-proektov-razvitiya-zastroennyh-territoriy> (дата обращения: 01.12.2018).

163. Практика управления сферой социального жилья в Европе [Электронный ресурс] // Решение. Консалтинг исследование рынка. – СПб., 2009. – Режим доступа: http://decision.ru/files/social_living.pdf (дата обращения: 01.12.2018).

164. Расчет распределения межбюджетного трансферта между субъектами Российской Федерации на 2018 год и плановый период 2019 и 2020 годов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.minfin.ru/common/upload/library/2017/10/main/Raschet_dotatsii_na_vyravnivanie_2018_-_2020.xlsx (дата обращения: 12.12.2018).

165. Рекомендации по реализации проектов государственно-частного партнерства в субъектах Российской Федерации [Электронный ресурс]. – М., 2013. – Режим доступа: http://pppcenter.ru/assets/files/presentations/GChP-Recommend_web.pdf (дата обращения: 01.12.2018).

166. Реновация и коррупция: почему снос пятиэтажек выгоден чиновникам [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.yabloko.ru/regnews/Moscow/2018/09/18> (дата обращения: 14.12.2018).

167. Роботов, А. С. Маркетинговая концепция строительных предприятий жилищного сектора [Электронный ресурс] / А. С. Роботов, Г. И. Шилов, Е. В. Турчак. – 2001. – № 3. – Режим доступа: <http://www.gvozdik.ru/analit/1754> (дата обращения: 07.12.18).

168. Россияне меняют размер. Почти половина жителей России хочет улучшить жилищные условия, переехав в квартиру побольше [Электронный ресурс]. – &Ведомости. – 2018. – № 23. – Режим доступа: <https://www.vedomosti.ru/partner/articles/2018/05/16/769674-rossiyane-menyayut> (дата обращения: 09.12.2018).

169. Сафонова, О. Д. Модель государственно-частного партнерства в системе начального и среднего профессионального обучения для Санкт-Петербурга и Ленинградской области [Электронный ресурс] / О. Д. Сафонова. – СПб., 2013. – Режим доступа: <http://cs3.a5.ru/media/af/7a/6e/af7a6ea998c40a57346b0ac08895cbeb.pdf> (дата обращения: 01.12.2018).

170. Сергей Собянин обсудил программу реновации жилья на расширенном заседании Совета Государственной Думы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.mos.ru/mayor/themes/153299/3914050/> (дата обращения: 16.12.2018).

171. Социальная ипотека в Грозном и в Чечне в 2018 году [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.vse-obipoteke.ru/socialnaja_ipoteka_v_regionah/chechnja/ (дата обращения: 16.12.2018).

172. ТОП-30 крупнейших инвестиционных проектов ЮФО [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.donbiz.ru/archive/articles/2960.html> (дата обращения: 01.12.2018).

173. Центр креативных технологий. Денежно-кредитная политика государства: цели и инструменты [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.inventech.ru/lib/macro/macro-0042/> (дата обращения: 02.12.2018)

174. Main Functions of the NDRC [Электронный ресурс] / National Development and Reform Commission of the People's Republic of China. – Режим доступа: <http://en.ndrc.gov.cn> (дата обращения: 01.03.2018).

175. Models of Public-Private Partnerships [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pppcouncil.ca/resources/about-ppp/models.html> (дата обращения: 01.12.2018).

Приложение А.

(справочное)

Социально-экономическое положение регионов Российской Федерации

Регионы со слабым (отсталым) экономическим (ниже среднероссийского уровня) развитием составляют свыше половины административно-территориальных образований. Свыше 80% населения таких субъектов имеют доходы ниже официального прожиточного минимума. В депрессивных регионах отмечен характерный спад промышленного производства и рост безработицы в связи с высокой концентрацией оборонных и машиностроительных предприятий (в моногородах), которые не располагают государственными заказами и частными инвестициями. Остро стоит проблема доступности жилья.

Значительная часть субъектов Российской Федерации находится в кризисной или предкризисной ситуации¹⁷⁹. На рисунке А.1 приведены показатели бюджетной обеспеченности российских регионов в 2018 году.

На рисунке А.2 приведены объемы дотаций федерального бюджета российских регионов в 2018 году (в млрд руб.) и аппроксимирующий полином 6-й степени, огибающий значения дотаций, размещенных в порядке убывания.

¹⁷⁹ Портнов А. В. и др. Региональные кризисные ситуации-главный источник угроз экономической безопасности / А. В. Портнов // Синергия наук. – 2017. – № 12. – С. 130–134.

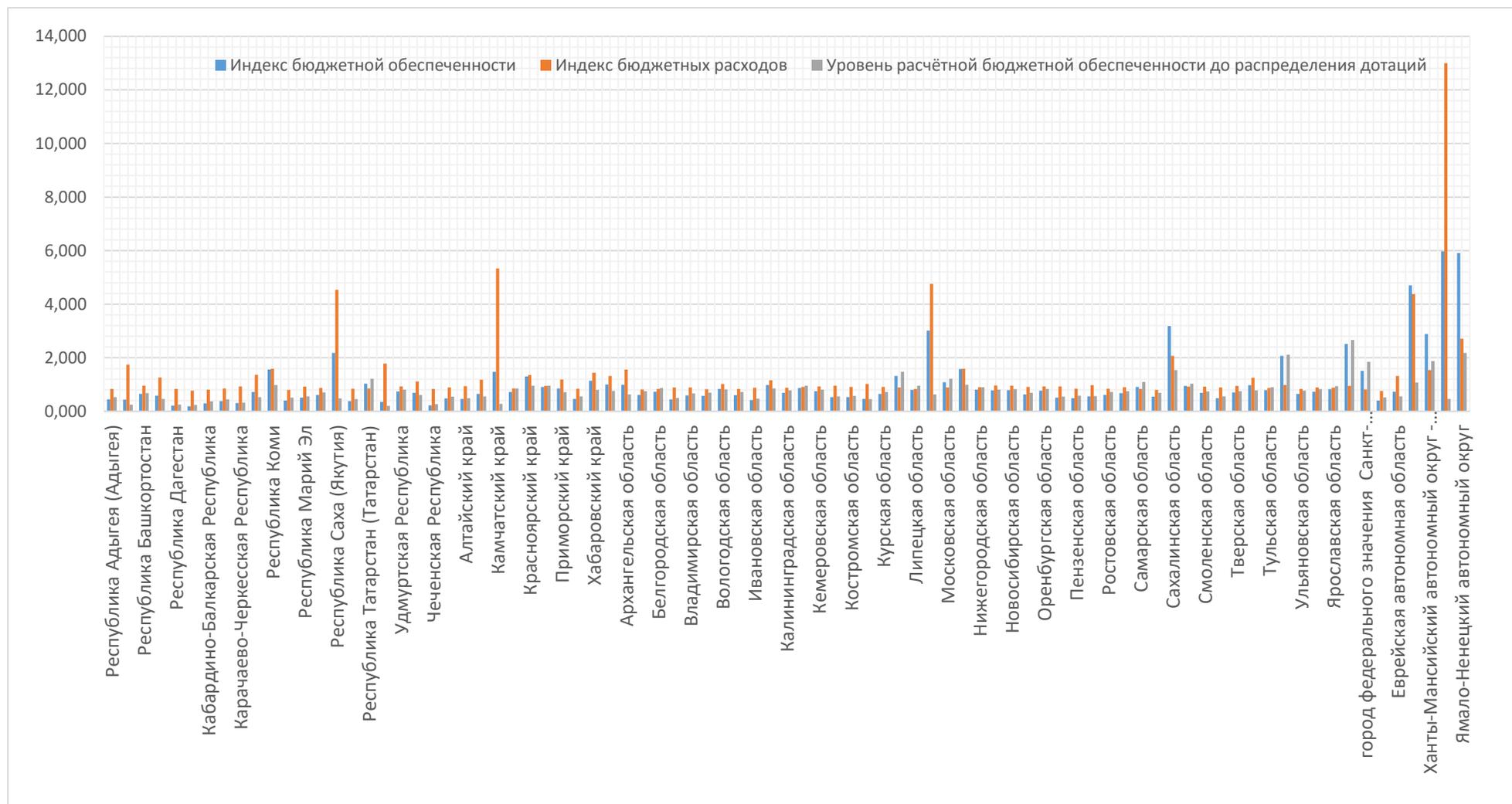


Рисунок А.1– Показатели бюджетной обеспеченности российских регионов в 2018 году¹⁸⁰

¹⁸⁰ Расчет распределения межбюджетного трансферта между субъектами Российской Федерации на 2018 год и плановый период 2019 и 2020 годов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.minfin.ru/common/upload/library/2017/10/main/Raschet_dotatsii_na_vyravnivanie_2018_-_2020.xlsx. (дата обращения: 12.12.18)

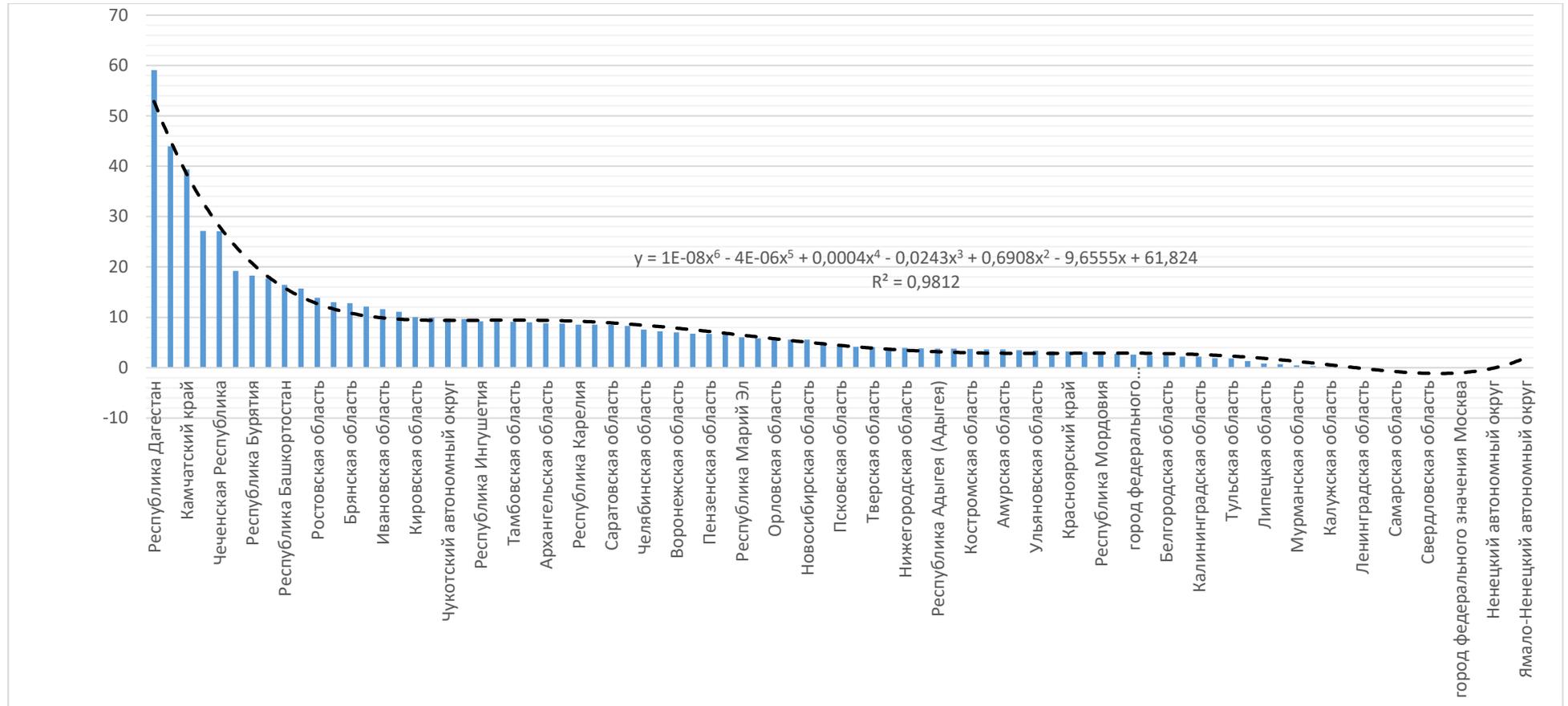


Рисунок А.2 – Дотации федерального бюджета российских регионов в 2018 году, в млрд руб.

Согласно приведенным показателям большое количество субъектов находится в тяжелой ситуации. Недостаток средств бюджетов приводит к недофинансированию жизненно важных направлений. Сложившаяся ситуация требует более эффективных мер социально-экономической политики как федерального центра, так и в субъектах.

Региональная социально-экономическая политика, проводимая федеральным центром, должна сочетать в себе два основных подхода – *регионализацию и интеграцию*.

Для *регионализации* характерен анализ специфических особенностей регионов, вносящих свой вклад в общероссийскую политику в структурных, инвестиционных и финансовых сферах. Некоторые направления реформ переносятся на региональный уровень: это касается коммунальных реформ. Разрабатываются специальные программы реформ, проводимых в регионах с особыми экономическими и социальными условиями¹⁸¹.

Для *интеграции* характерно выполнение регионами федеральных программ, способствующих объединению разрозненных экономических субъектов и укрупнению строительного производства в различных регионах¹⁸².

¹⁸¹ Закон Кемеровской области от 23 декабря 2005 г. N 164-ОЗ «Об утверждении краткосрочной региональной целевой программы "Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Кемеровской области" на 2006 год» (принят Советом народных депутатов Кемеровской области 7 декабря 2005 г. N 1330) (с изменениями и дополнениями); Закон Ленинградской области от 15 марта 2004 г. N 21-оз «О региональной целевой программе "Реформирование государственной и муниципальной службы Ленинградской области (2004-2005 годы)» (Принят Законодательным собранием Ленинградской области 24 февраля 2004 года); Закон Ивановской области от 5 марта 2003 г. N 14-ОЗ «О региональной целевой программе "Реформирование уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации на территории Ивановской области на 2003–2006 годы» (принят Законодательным Собранием 26 декабря 2002 г.) (с изменениями и дополнениями); Закон Оренбургской области от 31 декабря 2008 г. N 2724/587-IV-ОЗ «О программе реформирования региональных финансов Оренбургской области на 2008–2010 годы» (принят Законодательным Собранием Оренбургской области 17 декабря 2008 г.); Закон Республики Северная Осетия – Алания от 24 декабря 2008 г. N 60-РЗ «О программе реформирования региональных финансов Республики Северная Осетия – Алания на 2009–2010 годы» (с изменениями и дополнениями); Закон Саратовской области от 27 ноября 2008 г. N 300-ЗСО «Об областной целевой программе "Реформирование региональных финансов Саратовской области на 2008-2010 годы"» (с изменениями и дополнениями); Закон Ульяновской области от 3 ноября 2006 г. N 174-ЗО «Об утверждении областной целевой программы "Реформирование региональных и муниципальных финансов Ульяновской области (2006–2008 годы)"» (с изменениями и дополнениями). [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://kodeks.ru> (дата обращения: 02.12.2018).

¹⁸² Закон Тамбовской области от 4 июня 2018 г. № 246-З «О Стратегии социально-экономического развития Тамбовской области до 2035 года» (принят Тамбовской областной Думой 30 мая 2018 г.); Постановление Правительства Ярославской области от 7 марта 2018 г. №141-п «Об утверждении областной целевой программы «Развитие государственной гражданской и муниципальной службы в Ярославской области» на 2018–2020 годы» (с изменениями и дополнениями). [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/550113760> (дата обращения: 02.12.2018).

Для федерального центра важно гармонизировать разнонаправленные процессы регионализации и интеграции, в том числе в сфере строительства жилья с учетом его социальной направленности¹⁸³.

Вследствие изложенного выявлено, что современная региональная политика сосредотачивается на освоении новых районов, что должно стабилизировать в них экономическую ситуацию с преодолением депрессивного состояния отдельных регионов при более эффективном управлении сложившейся застройкой поселений.

Стратегические направления развития региональной социально-экономической политики заключаются в планировании социальных и экономических преобразований в жилищной сфере, в первую очередь в проблемных регионах или на территориях приоритетного развития¹⁸⁴.

¹⁸³ Ай эм сайбериян. После провала лобового сепаратизма в регионах создаются искусственные идентичности [Электронный ресурс]. 22 мая 2013. – Режим доступа <http://www.odnako.org/blogs/ay-em-sayberian-posle-provala-lobovogo-separatizma-v-regionah-sozdayutsya-iskusstvennie-identichnosti/>. (дата обращения: 02.12.2018).

¹⁸⁴ Постановление Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 316 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Экономическое развитие и инновационная экономика» (с изменениями и дополнениями); Постановление Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 328 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности». [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://base.garant.ru/70644224/> (дата обращения: 02.12.2018).