

На правах рукописи



Бузулуцкий Михаил Игоревич

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

Специальность: 08.00.05 – Экономика и управление народным
хозяйством (региональная экономика)

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание учёной степени
кандидата экономических наук

Москва – 2019

Работа выполнена на кафедре национальной и региональной экономики Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», г. Москва.

Научный руководитель доктор экономических наук, доцент
Седова Надежда Васильевна

Официальные оппоненты: **Савельева Марина Владиславовна**
доктор экономических наук, профессор
ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации»,
профессор Института бизнеса и делового администрирования

Мясникова Татьяна Алексеевна
доктор экономических наук, доцент
ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет», заведующий кафедрой государственного и муниципального управления

Ведущая организация ФГБОУ ВО «Самарский государственный экономический университет»

Защита состоится «29» января 2020 года в 13.30 часов на заседании диссертационного совета Д 212.196.13 на базе ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» по адресу: 117997, г. Москва, Стремянный пер., д. 36, корп. 3, ауд. 353.

С диссертацией и авторефератом можно ознакомиться в Научно-информационном библиотечном центре имени академика Л.И. Абалкина ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» по адресу: 117997, г. Москва, ул. Зацепа, д. 43 и на сайте организации: <http://ords.rea.ru/>.

Автореферат разослан «__» декабря 2019г.

Ученый секретарь
диссертационного совета Д 212.196.13,
кандидат экономических наук, доцент



Ирина Владимировна Шарова

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования определяется комплексом накопленных проблем в сфере регионального жилищного строительства и несовершенством мер реализуемой социально-экономической политики в данной области.

Текущая ситуация с обеспечением населения жильем характеризуется низким уровнем жилищной обеспеченности, высоким уровнем износа жилья и коммунальной инфраструктуры. В большинстве регионов Российской Федерации реализация программ жилищного строительства не отвечает потребностям социально-экономического развития.

Особую социальную напряженность вызывает проблема обеспечения жильем социально незащищенных слоев населения, нуждающихся в улучшении жилищных условий, но не имеющих возможности приобрести его в собственность. Недостаток жилых фондов государственной и муниципальной форм собственности ввиду продолжающейся приватизации жилья и недостатка финансирования для его восполнения не позволяет властным структурам в полной мере выполнять социальные обязательства перед населением.

Текущая социально-экономическая политика органов власти в данной сфере характеризуется комплексом мер преимущественно связанных с интенсивным повышением государственных расходов в области ипотечного кредитования, что в условиях снижения объемов строительства ведет к росту цен на жилье, повышению закредитованности населения, что в конечном итоге отражается на социально-экономическом развитии регионов, увеличивая число граждан с низким уровнем реальных располагаемых доходов, для которых приобретение жилья становится невозможным.

Наблюдаются существенные противоречия между теорией и практикой формирования методов реализации региональной социально-экономической политики, между необходимостью обеспечения нуждающихся групп

населения современными жилищными условиями и недостатком бюджетных ресурсов.

Масштаб и острота проблем обеспечения населения жильем делают поиск более эффективных решений в данной области актуальной и неотложной задачей современной социально-экономической политики.

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., Мясниковой Т.А., Нецадина А.А., Пчелинцевой И.Н., Савельевой М.В., 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 научных исследований указанных авторов показал наличие возможностей в последовательном решении вопросов жилищного строительства в рамках социально-экономического развития регионов. Данное обстоятельство обуславливает необходимость совершенствования региональной социально-экономической политики 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 стороны партнерства обосновывают принимаемые ими решения до заключения 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.

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, а также необходимостью решения жилищной проблемы при ограниченности ресурсов.

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 Российской Федерации, Министерства труда и социального развития Российской Федерации, 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.

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 в рамках 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 и практическая значимость исследования.

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 состоит в возможности использования методик и рекомендаций органами региональной власти при разработке стратегий и управленческих решений в сфере социально-экономического развития регионов; при разработке органами законодательной и исполнительной власти новых нормативно-правовых актов в рамках региональной социально-экономической политики для стимулирования развития жилищного строительства; предприятиями сферы жилищного строительства в целях развития путей взаимодействия в региональными властями. Экономическим эффектом использования результатов исследования может стать рационализация использования средств бюджетов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований с целью решения острых проблем в сфере жилищного строительства в результате применения разработанных методик в рамках региональной социально-экономической политики.

Результаты и выводы проведенного диссертационного исследования могут быть использованы в учебном процессе в высших учебных заведениях.

Обоснованность и достоверность результатов исследования доказываются 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.), на 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.

Отдельные результаты исследования использованы в деятельности органов региональной власти, строительной компании «ГрандНэкст», а также в учебном процессе в ФГБОУ ВО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова» по дисциплинам «Государственное регулирование экономики», «Национальная экономика» и «Региональная экономическая политика».

Публикации. Основные положения и выводы диссертации нашли отражение в 7 публикациях автора, общим объемом 5 п.л., в том числе 4 работах в ведущих рецензируемых научных изданиях, объемом 4 п.л.

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.

Во введении обоснована актуальность темы, сформулированы цель, основные задачи, предмет, объект, методы исследования, научная новизна, теоретическая и практическая значимость результатов.

В главе 1 «Теоретические подходы к реализации региональной социально-экономической политики в сфере жилищного строительства» проведен анализ состояния региональной социально-экономической политики в сфере жилищного строительства субъектов Российской Федерации, рассмотрены методы и инструменты социально-экономической политики, исследованы направления развития социально-экономической политики в сфере жилищного строительства.

В главе 2 «Анализ построения механизма государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства на примере регионов Южного федерального округа» рассмотрены особенности построения организационно-экономического механизма государственно-частного партнерства в сфере регионального жилищного строительства. Систематизирован отечественный опыт государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства, изучен международный опыт внедрения государственно-частного партнерства при реализации социально-экономической политики в сфере жилищного строительства, обоснована возможность адаптации международного опыта к отечественной практике.

В главе 3 «Совершенствование региональной социально-экономической политики в сфере жилищного строительства Южного федерального округа на основе механизмов государственно-частного партнерства» разработана концептуальная модель региональной социально-экономической политики в сфере жилищного строительства на основе

внедрения механизма государственно-частного партнерства, предложена экономико-математическая модель выбора оптимальной стратегии частного инвестора-застройщика и приоритетных инвесторов-застройщиков при планировании проектов государственно-частного партнерства, разработан комплекс мер по совершенствованию существующей региональной социально-экономической политики субъектов Южного федерального округа.

В заключении сформулированы основные научные результаты и выводы.

2. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ И РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТЫ

В рамках первого пункта научной новизны разработана концепция региональной социально-экономической политики на основе внедрения механизма государственно-частного партнерства в сферу жилищного строительства, позволяющая за счет существующих рыночных механизмов объединить ресурсы органов власти и бизнес-структур для создания как коммерческого жилья, так и социального жилья.

Сформулирована основная *цель* концепции - создание условий для внедрения государственно-частного партнерства как инструмента региональной социально-экономической политики в сфере жилищного строительства для увеличения количества нового жилья.

Определены *задачи*:

- повышение эффективности расходов органов власти, направляемых на обеспечение населения жильем, за счет создания механизма привлечения инвестиций частных структур;
- 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, увеличение спроса на их продукцию;

Определены *основные участники концепции*:

Первая группа участников – непосредственные участники, выступающие в качестве одной из сторон соглашения государственно-частного партнерства, а именно: органы государственной или муниципальной власти (публичный партнер) и инвестор-застройщик (частный партнер);

Вторая группа участников – косвенные участники, которые не являются стороной соглашения государственно-частного партнерства, но извлекают выгоду от его реализации: компании системы жилищно-коммунального хозяйства, промышленные предприятия, кредитные организации, население.

Разработана *концептуальная схема* механизма государственно-частного партнерства в рамках региональной социально-экономической политики (Рисунок 1).

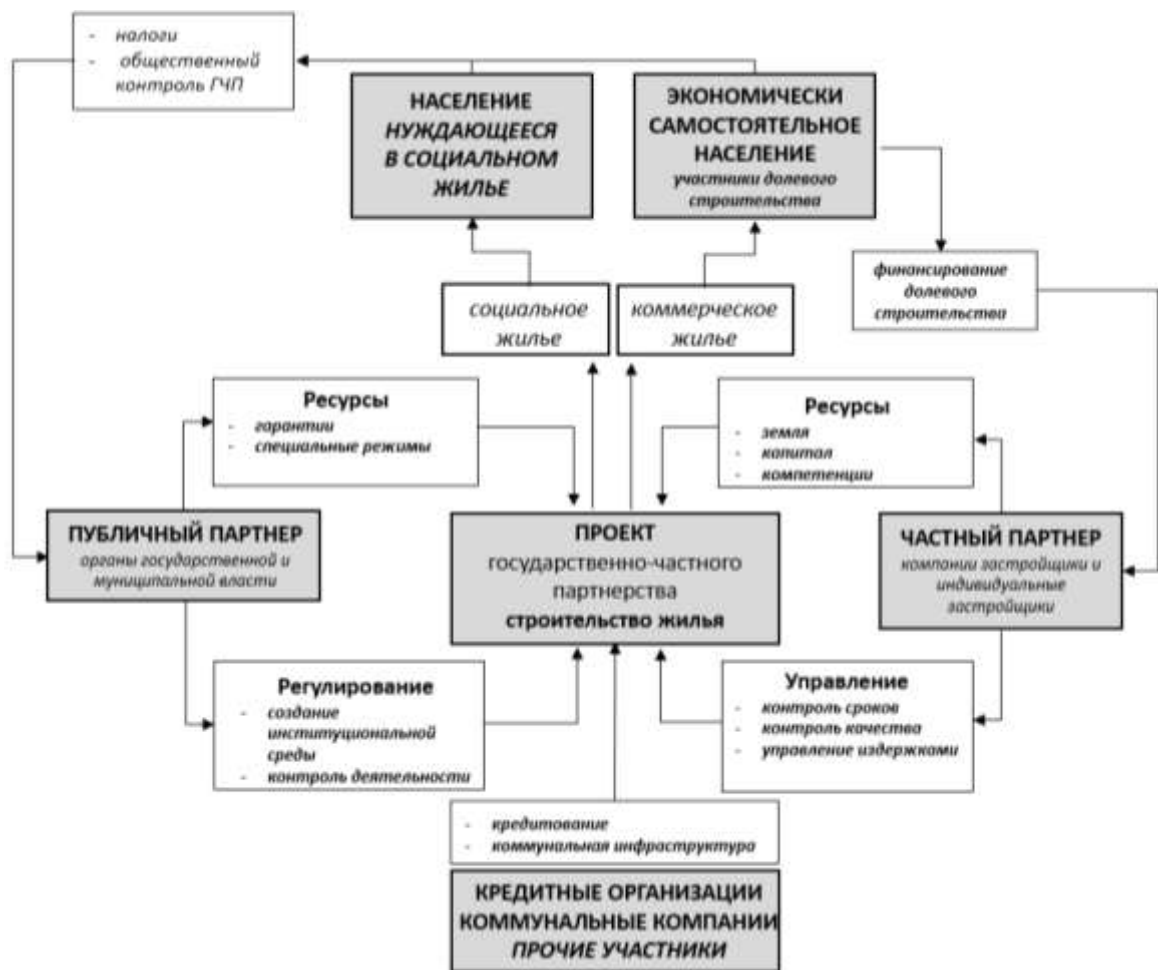


Рисунок 1 – Концептуальная схема механизма государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства.

Источник: составлено автором

Определены *ресурсы*, вовлекаемые в партнерство. Инвестор-застройщик в виде основных ресурсов привлекает: капитал (собственный или привлеченный), землю (участок для строительства) и профессиональные компетенции.

Органы власти вовлекают уникальный в своем роде ресурс - его властные полномочия, использование которого позволит существенно сократить коммерческие затраты на создание жилья и увеличить выгоды от реализации проекта. Ключевыми элементами этого вида ресурса являются специальные режимы, содействующие реализации проектов ГЧП.

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 участии в государственно-частном партнерстве возможность построить больше жилья, чем предусмотрено, при этом часть дополнительно жилья он должен будет передать публичному партнеру - органам власти. 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 достижения эффекта масштаба.

Режим перевода земель – предполагает создание упрощенного порядка изменения категории и вида разрешенного использования земель, что позволит вовлечь значительные земельные ресурсы, находящиеся в частной собственности в строительство 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.

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.

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.

Определена модель финансирования механизма государственно-частного партнерства, которая предполагает использование частным партнером как собственных, так и заемных средств. Заемное финансирование привлекается из двух источников: за счет средств кредитных организаций и средств частных инвесторов.

Механизм привлечения частных инвесторов предполагает, что после заключения договора государственно-частного партнерства 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 Федерального закона от 30.12.04 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

В результате реализации проекта государственно-частного партнерства региональные власти получают в собственность жилье для решения социальных задач, а частные компании разумную прибыль, 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 повышение спроса на свою продукцию, кредитные организации - возврат предоставленных кредитов с более низким уровнем риска, частные инвесторы (физические лица - участники долевого строительства) получают современное жилье на рыночных условиях, а население, нуждающееся в улучшении жилищных условий, станет пользователями социального жилья.

Создаваемые преимущества. Для публичного партнера преимущества заключаются в том, что органы власти несут суммарно меньшие затраты на приобретение прав на жилье, чем при самостоятельном строительстве или его приобретении на рыночных условиях. Для частного партнера преимущества заключаются в повышении рентабельности инвестиций и реализации потенциала компании. Данную концепцию выгодно отличает, то что буквально каждый проект строительства жилья может стать участником соглашения о государственно-частном партнерстве.

Формы реализации механизма не требуют создания специальной нормативно-правовой базы и согласовываются с действующим законодательством. Реализация организационно-экономического механизма государственно-частного партнерства предполагается через существующие на практике концессионные соглашения или соглашения о государственно-частном партнерстве.

В рамках второго пункта научной новизны предложены механизмы региональной социально-экономической политики, направленные на развитие сферы жилищного строительства субъектов Южного федерального округа за счет инструментов градостроительной, земельной, тарифной, инфраструктурной и налоговой политики, которые позволят увеличить объемы предложения всех видов строящегося жилья.

Инструментами градостроительного планирования возможно оказывать существенное влияние на устранение диспропорции в территориальном развитии, как за счет реализации проектов на застроенных, так и на свободных

территориях. При этом региональное жилищное строительство должно отдавать приоритет социально-значимым видам жилищного строительства. В этой связи необходимо резервировать в составе вновь застраиваемых территорий участки для размещения жилья, строительство которых будет осуществляться за счет средств бюджетов и проектов государственно-частного партнерства. Кроме того, в документах территориального планирования требуется в приоритетном порядке в центральных районах поселений выделять места застройки наемных домов, повышая экономическую привлекательность строительства этого вида жилья, а также создать градостроительные режимы, предусматривающие отклонение от разрешенных параметров застройки для проектов государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства. Немаловажным является процесс снятия таких искусственных барьеров как потерявшие актуальность градостроительные нормативы, которые требуют отмены либо актуализации.

Совершенствование политики органов власти в отношении 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. Необходимо реализовать комплексный подход заключения соглашений государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства, который предполагает включение в соглашения государственно-частного партнерства наравне с объектами жилищного строительства и объектов социальной, коммунальной и дорожной инфраструктуры. Также предоставление гарантий органами власти и подчиненных им коммунально-сбытовых компаний компенсации стоимости построенных и переданных в собственность объектов коммунальной инфраструктуры, стабильность тарифов на весь срок реализации проектов жилищного строительства путем их закрепления в соглашениях государственно-частного партнерства, а также принятие публичным партнером соглашения ГЧП роли гаранта при привлечении

частным партнером заемных средств в кредитных организациях на строительство объектов коммунальной инфраструктуры.

Для развития институциональных основ регионального государственно-частного партнерства, как инструмента социально-экономической политики в сфере жилищного строительства, необходимо закрепить механизм государственно-частного партнерства в Федеральном законе "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", а также установить минимальный размер жилья, которое в результате реализации проекта государственно-частного партнерства должно быть передано публичному партнеру.

Для снижения рисков реализации проектов на региональном уровне требуется формализовать требования к инвесторам-застройщикам, претендующим на роль частного партнера в соглашении ГЧП, определить технико-экономические требования к создаваемым и реконструируемым жилым объектам, которые в результате строительства должны быть переданы органам власти, внедрить экономико-математический аппарат отбора победителей для реализации проектов государственно-частного партнерства, сформировать региональные проектные центры партнерства в сфере жилищного строительства.

Повышение прозрачности взаимодействия органов власти и бизнес-структур для чего необходимо ликвидировать на региональном и муниципальном уровнях информационный вакуум связанный с отсутствием открытой и точной информации о порядке прохождения согласований при разработке градостроительной документации (проекты планировки, проекты межевания и т.д.), изменении видов разрешенного использования земельных участков для чего следует перевести административные процедуры органов государственной власти в этой сфере в публичные ресурсы сети интернет на основе электронных систем документооборота.

В целях обеспечения прозрачности деятельности инвесторов-застройщиков на этапе реализации проектов строительства жилья следует расширить перечень требований к показателям оценки финансово-хозяйственной деятельности за счет включения требований, содержащихся в Указаниях Банка России №3277 от 11.06.14г.

Важным является совершенствование мер социально-экономической политики в вопросе обеспечения населения арендным жильем. Для этого требуется оказание органами власти финансовой поддержки проектов государственно-частного партнерства, осуществляющих строительство социального жилья в наемных домах в виде компенсации ставок процентов по кредитам, в отношении строящегося жилья, которые после ввода объектов строительства передается в собственность органам власти. Также необходимо введение налоговых послаблений для владельцев доходных домов в виде отсрочки по уплате подоходного налога и налога на имущество, в которых доля жилья социального найма составляет десять процентов и более, а также введение отсрочки по оплате стоимости присоединения к сетям коммунально-сбытовых компаний государственных и муниципальных форм собственности для инвесторов-застройщиков наемных домов.

Особую роль играет совершенствование мер социально-экономической политики в сфере жилищного строительства в сельской местности. Потенциалом для увеличения строительства недорогого и комфортного жилья сельских поселениях обладают частные домовладения, расположенные на земельных участках застроенных территорий, которые имеют возможность вести строительство дополнительного жилья за счет более компактного размещения отдельно стоящих или блокированных домов. Для этого требуется на муниципальном уровне максимально упростить порядок прохождения индивидуальными застройщиками процедур размежевания земельных участков своих домовладений и смены назначения при строительстве блокированных односемейных жилых домов.

Существенным является увеличение площади земель населенных пунктов, предназначенных для ведения жилищного строительства. Концептуальным является подход, при котором изменение назначения земельных участков создает исключительные условия для реализации проектов государственно-частного партнерства в целях жилищного строительства и возможность региональных властей получить жилье для решения социальных задач, а для бизнес-структур возможность вовлечь свой непрофильный ресурс в виде земельного участка в проект, многократно повысив эффективность его использования.

В рамках третьего пункта научной новизны раскрыто содержание и особенности построения организационно-экономического механизма государственно-частного партнерства, как инструмента социально-экономической политики в жилищном строительстве.

Сокращение темпов жилищного строительства в условиях постоянно растущей потребности в новом жилье со стороны всех слоев населения ведет к постоянному росту его стоимости. Ограниченные финансовые возможности домашних хозяйств с невысоким уровнем дохода и недостаток бюджетного финансирования со стороны властных структур на приобретение или строительство жилья для социальных нужд требуют выработки более эффективных механизмов региональной социально-экономической политики в этом вопросе. В этой связи государственно-частное партнерство может стать важным инструментом региональной социальной-экономической политики.

Субъектами партнерства от лица публичной стороны будут выступать органы государственной власти или местного самоуправления, а от частного - бизнес структуры. При этом особенностью функционирования партнёрства должен стать приоритет в достижении общественно значимых целей.

Исследование особенностей организационно-экономического механизма государственно-частного партнерства выявило ряд важных аспектов. Для бизнеса участие в проектах, относящихся к компетенции государства – это возможность войти в сферу с низким уровнем конкуренции,

потенциалом роста. Размеры сектора жилищного строительства позволяют бизнесу использовать эффект экономии от масштаба. 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 его существования и защиты от кризисов при нестабильной экономической конъюнктуре. Развивая проекты в партнерстве с региональными властями, частный партнер получает исключительный ресурс – поддержку и содействие власти.

Реализуя совместные проекты с частным сектором, публичный партнер получает возможность решить задачи социально-экономической политики, а также возможность использовать ранее не раскрытый потенциал собственных ресурсов. Публичный партнер восполняет недостаток финансирования жилищного строительства в регионе и в первую очередь за счет строительства социального жилья, а также строительства сопутствующей коммунальной инфраструктуры и объектов обслуживания населения. У органов власти появляется возможность заместить расходы бюджета частным капиталом, а высвобождаемые средства направить на дополнительное развитие сферы жилищного строительства. Кроме того, с привлечением частного партнера повышается эффективность бюджетных расходов, осуществляемых на всем жизненном цикле проекта, что снижает издержки и на эксплуатацию, и на управление создаваемым объектом в будущем.

Население региона также является заинтересованным лицом партнерства в качестве потребителя нового, современного и доступного жилья. При этом необходимо выделить две основные группы потребителей - потребители социального и коммерческого жилья. Развитие механизма государственно-частного партнерства региона также включает в качестве заинтересованных участников - представителей бизнес-структур, входящих в систему цепочек стоимости предприятий строительной сферы.

В этой связи долгосрочный характер взаимодействия всех участников приобретает особо важное значение для развития партнерских отношений и способствует достижению поставленных задач.

Особенно востребованным в регионах России является развитие государственно-частного партнерства в строительстве доступного жилья массового спроса - недорогого, отвечающего всем современным требованиям комфортности. Обеспечение населения доступным жильем на рыночных условиях и социальным жильем возможно за счет увеличения масштабов жилищного строительства, частоты применения практики государственно-частного партнерства и снижения себестоимости строительства путем замещения в цепочках стоимости более дорогие ресурсы, поставляемые на условиях рынка, дешевыми ресурсами со стороны властных структур.

Таким образом, под организационно-экономическим механизмом государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства 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.

Процесс разработки механизма государственно-частного партнерства на региональном уровне представляет собой процесс разработки программы развития государственно-частного партнерства и нормативно правовых актов в этой сфере, создание системы органов управления и системы контроля, а также налаживание связей как в сфере создаваемого партнерства, так и в смежных отраслях. Создание механизма государственно-частного партнерства также должно учитывать специфику ведения хозяйства в регионе и особенности расселения.

Существенной отличительной особенностью субъектов Южного федерального округа является высокая доля сельского населения (Таблица 1). Эта особенность в первую очередь связана с местом, которое

агропромышленный комплекс занимает в экономике Южного федерального округа. Многоотраслевое сельское хозяйство округа во многом определяет специфику расселения и отражается на жилищном строительстве.

Таблица 1 - Удельный вес (%) городского и сельского населения в общей численности субъектов Южного федерального округа.

Субъект	Городское население							Сельское население						
	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.	2018г.	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.	2018г.
Южный федеральный округ	62,6	62,8	62,5	62,9	62,5	62,5	62,6	37,4	37,2	37,5	37,1	37,5	37,5	37,4
Республика Адыгея	47,0	47,0	47,1	47,3	47,2	47,2	47,1	53,0	53,0	52,9	52,7	52,8	52,8	52,9
Республика Калмыкия	44,7	44,9	45,1	45,2	45,3	45,3	45,4	55,3	55,1	54,9	54,8	54,7	54,7	54,6
Республика Крым	-	-	-	-	50,9	50,9	50,9	-	-	-	-	49,1	49,1	49,1
Краснодарский край	53,5	53,9	54,1	54,1	54,5	54,7	54,9	46,5	46,1	45,9	45,9	45,5	45,3	45,1
Астраханская область	66,7	66,7	66,5	66,5	66,6	66,6	66,7	33,3	33,3	33,5	33,5	33,4	33,4	33,3
Волгоградская область	76,3	76,4	76,5	76,7	76,8	76,9	77,0	23,7	23,6	23,5	23,3	23,2	23,1	23,0
Ростовская область	67,7	67,8	67,9	67,8	67,9	68,0	68,0	32,3	32,2	32,1	32,2	32,1	32,0	32,0
г. Севастополь	-	-	-	-	92,8	92,9	93,0	-	-	-	-	7,2	7,1	7,0

Источник: составлено автором на основе данных Федеральной служба государственной статистики Российской Федерации

Основной тип застройки сельской местности субъектов Южного федерального округа представлен индивидуальными односемейными жилыми домами, который в отличие от высокоплотной городской застройки ведется менее компактно. Низкая плотность жилья в сельской местности снижает концентрацию потребителей коммунальных услуг, увеличивая стоимость обеспечения необходимой инфраструктурой и снижает привлекательность индустриального жилищного строительства.

Данные статистики показывают существенную разницу в обеспеченности городских и сельских жилых фондов Южного федерального округа самой необходимой коммунальной инфраструктурой (Рисунок 2).

Из приведенных данных видно, что значительная часть населения в сельской местности лишена самых необходимых жилищных условий. Около 40% жителей сельской местности Южного федерального округа не обеспечены канализацией, более 30% не имеют водопровода, а более 50% не имеют центрального водоснабжения.

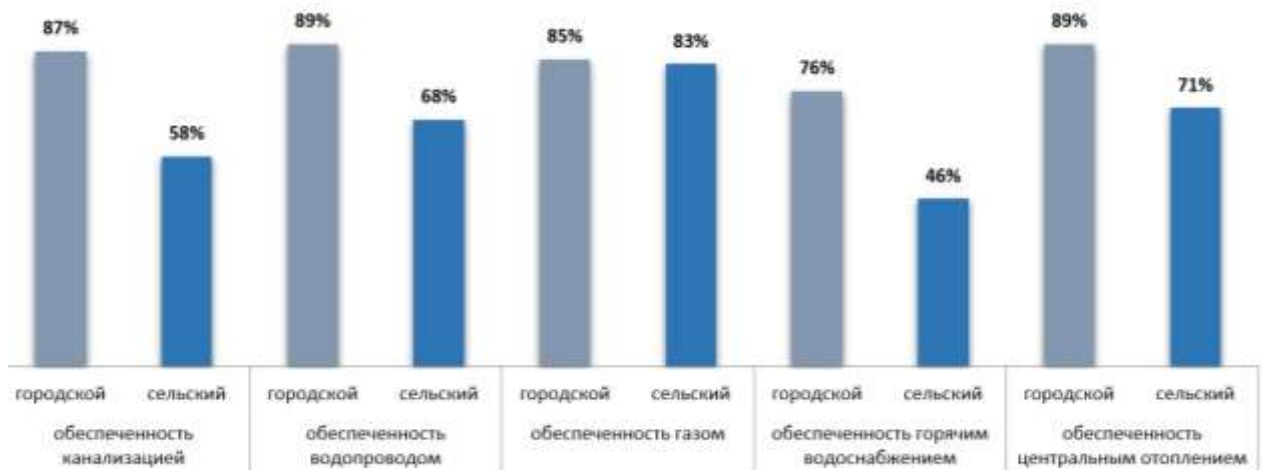


Рисунок 2 – Жилищные условия городского и сельского жилья в Южном федеральном округе по состоянию на 2018г.

Источник: составлено автором на основе данных Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации

Особенно остро проблема обеспечения необходимыми жилищными условиями в сельской местности стоит в Республике Калмыкия, где доля жилья с горячим водоснабжением составляет лишь 15%, канализацией – 18% и водопроводом – 28%, в Астраханской области, обеспеченность водоотведением составляет 49%, горячим водоснабжением – 37%, в Волгоградской области канализацией обеспечены только 46% сельского населения, в горячим водоснабжением – 34%.

Обеспечение строящегося жилья в сельской местности необходимой коммунальной инфраструктурой является дорогостоящей задачей, требующей привлечения значительного финансирования, которое далеко не всегда возможно обеспечить средствами бюджетов муниципальных образований.

Потенциалом увеличения объемов жилищного строительства в сельской местности обладает частные индивидуальные домовладения, которые имеют

возможность строительства на своих участках дополнительных индивидуальных отдельно стоящих или блокированных домов. Таким образом необходимо включить в организационно-экономический механизм государственно-частного партнерства наряду с частными компаниями-застройщиками и частных индивидуальных застройщиков жилья (собственников индивидуальных домов).

В этой связи предложена концептуальная схема описывающая подход к реализации механизма государственно-частного партнерства в сфере регионального жилищного строительства, учитывающая региональные особенности субъектов Южного федерального округа (Рисунок 3).



Рисунок 3 – 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 увеличения объемов жилищного строительства в сельской местности.

В рамках четвертого пункта научной новизны обоснованы и дополнены принципы государственно-частного партнерства, как элемента региональной социально-экономической политики.

Содержание и особенности построения организационно-экономического механизма государственно-частного партнерства находят свое отражение в принципах: 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.

Несмотря на существенный мировой опыт, государственно-частное партнерство все еще остается областью развивающихся отношений и характеризующихся целым рядом спорных и конфликтных вопросов.

Частный сектор, принимая на себя роль партнера при реализации проектов государственно-частного партнерства, в некотором смысле разделяет с органами власти новую, совершенно несвойственную его предпринимательской природе роль. Государство несет ответственность перед обществом за обеспечение публичными благами, которые имеют ряд значимых и специфических черт: общественные блага не имеют барьеров потребления, не имеют ограничения в производстве и доставке для потребления обществом и имеют всеобъемлющий характер.

Указанные особенности существенно отличают общественную сферу от рыночных отношений. Мотивация участия частного сектора в проекте основывается на целях его природы – извлечении и максимизации прибыли, что не всегда соотносится с задачами социальной политики. Также в силу различного характера реализуемых партнерами функций, каждый из них по-разному понимает достижение целей партнерства. В этой связи возникает необходимость дополнить существующие принципы партнерства новыми,

которые позволяют в интересах общества более точно сформировать его цели и задачи:

1. Принцип обязательной общественной выгоды, в соответствии с которым в результате реализации проекта государственно-частного партнерства происходит повышение качества и доступности благ;

2. Принцип равного и неограниченного доступа населения к общественным благам, предоставляемым государственно-частным партнерством. Появление государственно-частного партнерства и производимые им положительные 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 которым стоимость и срок проекта, выполняемого силами и за счет государственно-частного партнерства, должен быть меньше срока и (или) стоимости проекта, который может быть реализован за счет властных структур самостоятельно;

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

6. Принцип сбалансированности интересов участников партнерства, который предполагает достижение их интересов при условии обеспечения устойчивого развития региона.

В рамках пятого пункта научной новизны 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 и органа власти при принятии решения при подготовке к участию в проекте.

Выбор стратегии участия инвестора-застройщика в проекте ГЧП определяется его ресурсным потенциалом, измеримый размером капитальных вложений, который будет зависеть от ряда факторов, а именно:

– Архитектурно градостроительное решение строящегося жилья описывается - $(b_{ij}^0, s_{ij}, S_j^0)$, где $S_j^0 = \sum_{i=1}^n b_{ij}^0 s_{ij}$ - общая площадь возводимого объекта жилищного строительства j типа.

G – возможные варианты объектов жилищного строительства;

P_{qj} – формализованный вариант АГР ($j \in J_q, J_q$ – множество типов объектов);

i – тип возводимого жилья (квартир или апартаментов) $i = \overline{1, n}$, являющихся самостоятельными объектами кадастра после завершения строительства;

S_{ij} – площадь самостоятельных жилых объектов в объекте строительства j ;

b_{ij}^0 – общее количество жилых объектов i – типа, в объекте строительства j ;

c_{ij}^0 – цена реализации одного квадратного метра;

c_{ij}^T – цена реализации одного квадратного метра на конец строительства;

z_{qj} – планируемая себестоимость строительства одного квадратного метра;

$T = T_{qj}$ – время реализации проекта до ввода объекта в эксплуатацию.

– Количество и площадь жилья, передаваемого частным партнером в собственность публичного партнера описывается - $\sum_{i=1}^n b_{ij}^m s_{ij} = S_j^m$, где b_{ij}^m – количество i – строящихся жилых объектов j типа ($j \in J_q$).

– Количество и площадь жилья, для продажи частным инвесторам - $\sum_{i=1}^n b_{ij}^u s_{ij} = S_j^u$ для дополнительного финансирования строительства, где b_{ij}^u – количество i – строящихся жилых объектов j типа ($j \in J_q$).

Описание стратегии инвестора-застройщика осуществляется на основе оценок рыночной эффективности проекта на основе экономико-математической модели. Поведение инвестора-застройщика будет описывать набор параметров: $\{x_{qj}, y_{ij}, \beta_{qj}^c, (q = \overline{1, G}, j \in J_q, i = \overline{1, n}), \Omega, \rho^c, \rho^3\}$.

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

y_{ij} – количество 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;

ρ^c – значение рентабельности собственного капитала;

ρ^3 – значение рентабельности заемного капитала.

Множество стратегий частного партнера обозначим E . Стратегию $e \in E$ назовем реализуемой, если при каждом возможном АГР (Π_{qj}), проекты будут экономически выгодны. Таким образом условие реализуемости e описывается:

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

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

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

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

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

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

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

z_{ij} – количество жилья i в объекте типа j , предназначенного для реализации на рынке по ценам c_{qj}^0 , Z_+ – множество неотрицательных чисел.

q – ставка доходности, соответствующая безрисковой ставке;

$$\beta_{qj}^u = \frac{\sum_{q=1}^G \sum_{j \in J_q} x_{qj} c_{qj}^0 \sum_{i=1}^n s_{ij} z_{ij}}{\sum_{q=1}^G \sum_{j \in J_q} x_{qj} S_j^0 z_{qj}} - \text{доля, финансируемая частными инвесторами;}$$

Ограничение множества стратегий инвестора-застройщика Е позволяет провести экономико-математическую формализацию задачи выбора оптимальной стратегии, опираясь на базовый критерий – доходность проекта опишем экономико-математические модели.

Экономико-математическая модель № 1:

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

$$-K - \Omega(1+p)^T \rightarrow \max;$$

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

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

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

$$\left. -\Omega(1+p)^T \right) / K \geq 1 + p^c;$$

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

$$\left. -K(1+q)^T \right) / \Omega \geq 1 + p^3;$$

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

Особенностью применения этой модели является прогноз роста цен спроса на жилье во время строительства, что позволит инвестору-застройщику ожидать дополнительные выгоды от его продажи в конце строительства. Разница цен c_{qj}^0 на старте и цен c_{qj}^T в конце строительства на разнице объемов жилья $b_{ij}^0 - b_{ij}^m$, оставшегося в его распоряжении после передачи части жилья публичному партнеру создает дополнительную финансовую выгоду. Таким образом, стратегия его поведения побуждает его привлекать больше кредитных средств и меньше средств индивидуальных инвесторов на старте.

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 жилья и минимизируется кредитная нагрузка.

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

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

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

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

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

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

где λ – доля средств частных инвесторов в общем капитале всех проектов.

Обоснование порядка выбора инвесторов-застройщиков.

Органы власти также заинтересованы в увеличении выгоды. В ситуации, когда базовые условия проекта едины для всех претендентов повышение отдачи от проекта сводится к выбору лучшего партнера, а значит определения их очередности. Приоритетную очередь «кандидатов» предлагается построить на основе подхода экономической игры с природой. Используем обозначения:

K – общее число потенциальных инвесторов-застройщиков

k – индекс инвестора, претендента на роль частного партнера ГЧП;

P – общее число сценариев, учитываемых в оценках 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.

С учетом заданных обозначений составим матрицу «игры с природой» выбора приоритетной очереди инвесторов-застройщиков:

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

$h \in (0; 1)$ – степень расположения игрока к риску. На основе платежной матрицы рассчитаем веса a_k инвесторов-застройщиков по 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.

Основные положения диссертации отражены в следующих публикациях автора:

I. Статьи в ведущих рецензируемых научных изданиях:

1. Бузулуцкий М.И. «Экономико-математическое моделирование механизма государственно-частного партнерства в сфере регионального

жилищного строительства» // Инвестиции и инновации, – 2019, – №7, С. 243 - 250. (1 п.л.)

2. Бузулуцкий М.И. «Совершенствование мер региональной социально-экономической политики в сфере жилищного строительства субъектов Южного федерального округа» // Инновации и инвестиции, – 2019, – №8. С.161 - 168. (1 п.л.)

3. Бузулуцкий М.И. Механизм ГЧП в сфере жилищного строительства в условиях дифференциации регионов РФ // Конкурентоспособность в глобальном мире, – 2017, – №11, С.1130 - 1148 (1 п.л.)

4. Бузулуцкий М.И. Государственно-частное партнёрство как механизм повышения обеспеченности доступным и комфортабельным жильем в Российской Федерации // Бизнес. Образование. Право, – 2017, – № 2(39), С.117 - 125 (1 п.л.)

II. Статьи в других научных журналах и изданиях:

5. Бузулуцкий М.И. Государственно-частное партнерство: сложный инструмент экономических преобразований или перераспределение госсобственности // Вестник Российского Экономического Университета имени Г.В. Плеханова., – М., 2016, – №2(14), С. 39 - 52. (0,33 п.л.)

6. Бузулуцкий М.И. Актуальные проблемы развития государственно-частного партнерства в жилищной сфере в России // Качество. Инновации. Образование., – М., – 2016, –12(139), С.63 - 73. (0,33 п.л.)

7. Бузулуцкий М.И. Актуальные проблемы развития государственно-частного партнерства в жилищной сфере Северо-Западного региона // Качество. Инновации. Образование, – 2016, – №12, С. 304 - 311. (0,33 п.л.)