Афанасьева К.А., Борисенко А.А., Птухина И.С.
Методика выбора формы партнёрства при реализации
программ реновации - ГЧП

Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого
(Россия, Санкт-Петербург)

doi: 10.18411/lj-04-2019-148

idsp: lj-04-2019-148

Аннотация

Сегодня очень много говорится о реновации в связи с желанием государства обновить жилищный фонд. Однако, в условиях экономической ситуации, не всегда у государства есть возможность строить жилье взамен того, которое стоит в очереди на снос. При этом, в связи с особой социальной значимостью жилищной проблемы, вопросы оценки эффективности государственных расходов в сфере ЖКХ, а также вопросы обоснования методов поддержки жилищных программ со стороны государства сегодня актуальны как никогда. Ведь в Советском Союзе не было коммерческих компаний, которые могли бы взять на себя социально значимую задачу по строительству жилья (только уже в конце существования Советского Союза появились жилищные кооперативы). Именно поэтому данный вопрос обратил на себя наше внимание. И именно поэтому актуальность выбора форм партнерства со стороны государства сегодня весьма важна.

Цель нашей статьи – это анализ методики выбора форм партнёрства при реализации программ реновации в условиях государственно-частного партнерства.

В результате поставленной цели нами были сформированы следующие задачи:

- Анализ понятия ГЧП;
- Роль ГЧП в строительстве;
- Анализ форм ГЧП, используемых в строительстве.

Оценка эффективности государственной жилищной политики и моделирование вариантов государственной поддержки жилищных программ с участием государственно-частного партнерства.

Ключевые слова: государственно-частное партнерство (ГЧП), реновации, строительство жилья, расселение ветхого жилого фонда.

Abstract

Today there is a lot of talk about renovation due to the desire of the state to surround the housing stock. However, in the conditions of the economic situation, the state does not always have the opportunity to build housing instead of the one that is in line for demolition. At the same time, due to the special social significance of the housing problem, the issues of assessing the effectiveness of public spending in the housing sector, as well as the issues of justifying methods of supporting housing programs by the state are more relevant today than ever. Indeed, in the Soviet Union there were no commercial companies that could take on the socially significant task of housing construction (only at the end of the Soviet Union did housing cooperatives appear). That is why this issue has attracted our attention. And that is why the relevance of the choice of forms of partnership on the part of the state is very important today.

The purpose of this article is to analyze the method of choosing forms of partnership in the implementation of renovation programs in a public-private partnership.

As a result of this goal, we formed the following tasks:

- Analysis of the concept of PPP;
- The role of PPP in construction;
- Analysis of the forms of PPP used in construction.

Evaluation of the effectiveness of public housing policy and modeling options for state support of housing programs with the participation of public-private partnerships.

Key words: public-private partnership (PPP), renovation, housing construction, resettlement of dilapidated housing stock.

Итак, дадим определение: «ГЧП – это долгосрочное взаимовыгодное сотрудничество публичного и частного партнеров, направленное на реализацию проектов ГЧП в целях достижения задач публично-правовых образований, повышения уровня доступности и качества публичных услуг, достигаемое посредством привлечения частных ресурсов и разделения рисков между партнерами».

Предметом отношений в государственно-частном партнерстве является отношения при взаимодействии публичного и частного сектора в строительстве (модернизации или же реконструкции), а также – в дальнейшей эксплуатации и управлении объектами построенной инфраструктуры.

Такие отношения должны обладать такими ключевыми свойствами:

Государственно-частное партнерство объединило в себе два вида деятельности:

- инвестиции в строительство объектов инфраструктуры;
- оказание услуг с помощью данных объектов или же их эксплуатация.

Обычно при реализации проекта государственно-частного партнерства выделяются два этапа:

Так называемый «затратный этап», когда и которого частная и публичная стороны «вливают» денежные потоки в объекты строительства (или же иные объекты, связанные с ними – например, проведение дорог к жилому комплексу);

Далее следует «доходный этап», когда как раз и происходит оказание услуг с помощью возведенных объектов и происходит возврат инвестиций (частным инвесторам).

Именно наличие описанного выше «доходного этапа» и является главным отличием проектов государственно-частного партнерства от государственного заказа. При этом источником дохода по проекту государственно-частного партнерства может быть и выручка от эксплуатации и управления объектами построенной инфраструктуры, так и платежи из бюджета коммерческой компании.

Необходимо отметить, что государственно-частное партнерство имеет длительный характер и обязательное договорное оформление.

Длительный характер выполнения проектов государственно-частного партнерства вытекает из необходимости возврата денег, которые вложены коммерческой составляющей (в этом его отличие от государственного заказа, как мы сказали выше). При этом обычно срок воплощения проектов ГЧП обычно более 10 лет: потому что наиболее длительным становится именно «доходный этап», а вот «затратный» по срокам реализации можно сравнить с государственным заказом.

При этом, из-за длительного срока реализации, а также из-за необходимости формализации в письменном виде всех условий реализации проекта сложность составления договоров для проектов государственно-частного партнерства гораздо выше, чем в случае государственного заказа. Именно поэтому это может привести к более высокой стоимости в части предпроектных и, особенно, подготовительных работ в случае реализации строительных проектов в сфере государственно-частного партнерства.

Так как ГЧП предполагает разделение рисков между обоими сторонами (под «рисками» мы понимаем возможные изменения показателей реализуемого проекта, в первую очередь связанные с рассматриваемыми доходами и расходами), то в реализации проектов государственно-частного партнерства в сфере строительства очень важен выбор формы реализации проекта (рисунок 1).

Рисунок 1. Расчет вероятности реализации проекта государственно-частного партнерства в зависимости от распределения рисков

Ниже мы перечислим возможные формы государственно-частного партнерства именно в сфере строительства.

Их можно разделить:

- с точки зрения правовой базы (например, концессия, инвестиционный договор);
- с точки зрения источников дохода по проекту (в том числе, за счет средств бюджета или выручки от оказания услуг населению);
- с точки зрения права собственности:

ВОТ – Build, Operate, Transfer – строительство-управление передача (предполагает право пользования объектом частным партнером (без права собственности) в течение срока соглашения о ГЧП).

ВОО – Build, Own, Operate – строительство-владение управление (предполагает право собственности частного партнера на объект в течение и по завершении срока соглашения о ГЧП).

- с точки зрения функции частной стороны

DBFM-Design, Build, Finance, Maintain – проектирование-строительство-финансирование-эксплуатация (предполагает обязательства частного партнера выполнить данные функции).

Выбор формы реализации строительного проекта с участием государственно-частного партнерства зависит, в первую очередь, от распределения возможных рисков между участниками проекта. При этом, государственно-частное партнерство подразумевает определение стороны соглашения, которая несет ответственность за последствия (в основном – это основано на том, какая сторона является «приобретающей выгоды») от реализации каждого индивидуального риска по проекту государственно-частного партнерства.

При этом, эффективное распределение рисков подразумевает создание стимулов для более эффективного управления означенными рисками сторонами проекта (потому что это позволяет повысить доходы, а также сократить расходы). Кроме того, необходимо упомянуть о снижении общего объема средств, которое резервируется для покрытия рисков.

Эффективное распределение рисков основывается на таких принципах, как: риск переносится на того участника проекта, который лучше других способен снизить вероятность реализации риска. В случае, если мы говорим о строительстве жилья по программе реноваций – это риски строительства. Их в общем случае несет частный партнер (как участник проекта), потому что он обладает гораздо большим опытом в строительстве, имеет инструмент и рабочих. Также на выбор ответственного за риск влияет способность снизить влияние риска на реализацию всего процесса строительства: например, госорганы могут снизить влияние политических рисков на проект государственно-частного партнерства, отнеся соответствующие расходные обязательства бюджета на счет «государственного долга».

Итак, выбор модели реализации государственно-частного партнерства в программе реновации всегда за государством. Он основан на таких основных параметрах, как оценка рисков (мы рассмотрели это выше), а также на том, какие именно работы и обязанности государство собирается передать для реализации частному партнеру в рамках рассматриваемого проекта реновации (это может быть передача функций только по проектированию или только по строительству, реже: по управлению, и эксплуатации).

Также выбор формы реализации проекта государственно-частного партнерства зависит от:

- контроля за качеством выполняемых работ в ходе реализации проекта;
- масштабности проекта;
- эффективности разделения рисков между государственными органами и частным инвестором.

Итак, можно сделать вывод, что в выборе модели государственно-частного партнерства рассматривается анализ характеристики проекта реновации и цели правительства. И это довольно сложный процесс.

1. Engel E., Fischer R., Galetovic A. Public-private partnerships: when and how. Centro de Economia Aplicada, Universidad de Chile. 2008.
2. Солнцев К.Д. Проекты государственно-частного партнерства и меры их поддержки в мировой практике // Государственно-частное партнерство. 2017. № 1. С. 23–42.
3. ГЧП как экономическая концепция. Внешэкономбанк. Москва. 2009.
4. Панферова Е.В. Развитие государственно-частного партнерства: проблемы и перспективы // Концепт : [науч.- метод. электрон. журнал]. 2016. Т. 5. С. 68–72.
5. Сиргалина Р.Р., Семашко М.А. Использование методов линейного программирования для решения задачи оптимизации производства // Символ науки. 2016. № 1-4. С. 208–211.
6. Соколицын А.С., Иванов Д.В. Анализ форм и механизмов взаимодействия региональных органов власти и органов местного самоуправления в Санкт-Петербурге Неделя науки СПбПУ: матер. науч. конф. с междунар. участием / Институт промышленного менеджмента, экономики и торговли. Ч. 3. СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2017. С. 160–162.
7. Трактовка определения ЕБРР в статье Хасанов Р. Х. «ГЧП как механизм реализации Инфраструктурных проектов в РФ». Москва. 2013.
8. Черемная Т.С. Развитие и особенности реализации проектов государственно-частного партнерства в регионах России и на муниципальном уровне // Имущественные отношения в РФ. 2016. № 9 (180). С. 145–156.

Афанасьева К.А., Борисенко А.А., Птухина И.С.

Механизм оценки инвестиционной привлекательности объектов незавершенного строительства

*Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого
(Россия, Санкт-Петербург)*

doi: 10.18411/lj-04-2019-149

idsp: ljjournal-04-2019-149

Аннотация

В настоящих условиях, когда во всем мире прокатилась череда кризисов (и Россия не исключение) необходимо уделить внимание оценке крупных строительных объектов, которые не были достроены по причинам банкротства застройщика, или же по причине недостатка инвестиций, или же по другим причинам. Таких объектов по России очень много. Данные объекты носят общее название ОНС – объекты незавершенного строительства.

Доведение их строительства до конца и введение в эксплуатацию важно не только с экономической точки зрения, но и с точки зрения улучшения жизни населения: например, в недостроенном торговом центре вполне можно было бы разместить курсы по обучению пенсионеров компьютерной грамотности.