УДК 332.1

© А. С. Образцова, аспирант
© Л. Л. Каменик, д-р экон. наук, профессор
(Санкт-Петербургский политехнический
университет Петра Великого)
E-mail: obrastcova.anastasiia@yahoo.com,
llkamenik@yandex.ru

DOI 10.23968/1999-5571-2017-14-3-321-330

© A. S. Obrastsova, post-graduate student
© L. L. Kamenik, Dr Sci. Ec., Professor
(Peter the Great St. Petersburg
Polytechnic University)
E-mail: obrastcova.anastasiia@yahoo.com,
llkamenik@yandex.ru

СОЦИАЛЬНЫЙ ФАКТОР КАК КРИТЕРИЙ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫСВОБОЖДАЕМЫХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В УСЛОВИЯХ ГОСУДАРСТВЕННО- ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА

SOCIAL FACTOR AS A CRITERION OF THE METHODOLOGY FOR EVALUATING THE UTILIZATION EFFICIENCY OF RELEASED INDUSTRIAL AREAS IN THE CONTEXT OF PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIPS

Предлагается методика оценки эффективности использования высвобождаемых промышленных территорий, базирующаяся на принципах интегральной оценки, основанной на рассмотрении количественных и качественных критериев, включающих социальные факторы. Рассматриваемая методика ориентирована на специфику объектов реконструкции — их комплексность, а также позволяет в унифицированной форме представить весь комплекс затрат на реализацию проектов с учетом поправки на влияние социальных факторов.

Ключевые слова: государственно-частное партнерство, реконструкция промышленных территорий, социальный фактор, интегральная оценка.

The authors propose considering a methodology for evaluating the utilization efficiency of former industrial areas. This methodology uses the principles of integral assessment including qualitative and quantitative criteria involving the social factor. The methodology is focused on the accounting of the specific characteristics of the industrial areas, such as their complexity. It allows to present in the unified form all the complex of costs of project implementation taking into account the amendment on the influence of social factors.

Keywords: public private partnership, renovation of industrial areas, social factor, integral assessment.

Отсутствие учета социального фактора как критерия оценки сбалансированности интересов в рамках методики оценки эффективности использования высвобождаемых промышленных территорий в условиях все более широкого применения государственно-частного партнерства (ГЧП) [6] сегодня существенно сдерживает процесс модернизации этих территорий. Данное обстоятельство делает особенно актуальной проблему введения учета социального фактора в методику оценки эффективности деятельности, осуществляемой на высвобождаемых промышленных территориях.

Общемировая тенденция к преобразованию пространства крупных городов приобретает все

бóльшие масштабы, в том числе в России. Однако в условиях плотной городской застройки наблюдается острый дефицит свободных территорий, в связи с чем такие преобразования возможно осуществлять исключительно за счет перепрофилирования территорий.

Сегодня не существует такого методического обеспечения данного направления деятельности, которое позволило бы учесть все отличительные характеристики масштабных проектов по преобразованию территорий с учетом влияния социальных факторов на ход реализации таких проектов. С одной стороны, проекты реконструкции должны быть ориентированы на удовлетворение потребностей городского населения, с другой —

пренебрежение ролью социального фактора повышает риск возникновения непредвиденных потерь в составе как капитальных, так и эксплуатационных затрат [5], а также чревато срывами сроков строительства, ростом затрат на реализацию проекта или прекращением реализации проекта.

Реконструкция городского пространства видится возможной в рамках работы с бывшими промышленными объектами. Перспективы работы с такого рода объектами городского хозяйства обусловлены рядом причин. Во-первых, многие крупные города располагают большим количеством промышленных территорий и промышленных объектов, которые некогда составляли основу народного хозяйства. Однако, наряду с отчетливо просматривающейся тенденцией к сокращению расходов на развитие промышленных объектов городов и к переориентации городского хозяйства на осуществление капиталобразующих инвестиций в иные превалирующие отрасли, протекает и закономерный процесс морального и физического устаревания основных фондов промышленных предприятий. Вместе с тем, восстановление их в прежних масштабах и на прежних территориях, которые в подавляющем большинстве располагаются в центральных частях городов, в большинстве случаев не требуется в силу применения новых технологий, позволяющих сократить занимаемые предприятиями территории. Во-вторых, устаревающие промышленные предприятия не соответствуют экологическим нормам. В силу обозначенных причин вынос предприятий за черту центральной части городов представляется закономерным шагом на пути к преобразованию пространства городов, а также к определению их нового места в народном хозяйстве страны в рамках изменения ориентиров развития.

Преобразование городских территорий актуально и для Санкт-Петербурга, на территории которого расположено немало промышленных объектов, многие из которых характеризуются разнообразием объектов капитального строительства и большими масштабами занимаемых земельных участков. На сегодняшний день промышленный фонд города можно охарактеризовать следующим образом:

1) в силу сокращения промышленной функции города мощности многих предприятий остаются невостребованными;

2) не используемые по прямому назначению помещения зданий бывших промышленных объектов сдаются в аренду и не функционируют согласно целевому назначению;

3) выведенные из эксплуатации по причине морального и физического износа основные фонды предприятий простаивают, а территории, занимаемые такими промышленными объектами, остаются заброшенными.

Таким образом, социальное оживление и обеспечение эффективного использования промышленных территорий, располагающихся в центре Санкт-Петербурга, возможны лишь при их перепрофилировании и реконструкции. Кроме того, рассматриваемые территории являются необходимым ресурсом в рамках мероприятий по преобразованию городского пространства.

На сегодняшний день уже проведена работа по выносу большей части предприятий за черту исторического центра города. Данный процесс осуществлялся в основном за счет средств инвесторов, при этом вопросу дальнейшего использования территории не уделялось должного внимания. Единственное имеющееся на данный момент направление переориентации функционального назначения бывшей промышленной территории — это проекты жилой застройки за счет средств инвесторов и без какого-либо долевого участия города. Остальные освобожденные территории остались без финансирования — как государственного, так и частного.

Этим обусловлена необходимость разработки методической базы, критериев оценки эффективности проектных решений, а также механизмов регулирования процесса реабилитации бывших промышленных территорий.

Выступая перед Законодательным собранием 13 апреля 2016 г. с ежегодным отчетом за 2015 г., губернатор Георгий Сергеевич Полтавченко отметил, что Правительством Санкт-Петербурга был отвергнут проект окружения исторического центра «каменным лесом». Кроме того, губернатор говорил о необходимости соблюдения охранного законодательства и деления общей площади «серого пояса» поровну между новыми рабочими местами, жильем и рекреационными

участками. Такой подход предполагает баланс интересов частных инвесторов и населения, представителем которого выступает публичный партнер — город [1].

Деятельность по высвобождению промышленных территорий и их дальнейшей модернизации осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.07.2002 № 37 «О реформировании, перепрофилировании и перебазировании промышленных предприятий, расположенных в Санкт-Петербурге, и реабилитации высвобождаемых территорий» (далее — Постановление), в котором обозначены принципиальные подходы к осуществлению такой деятельности. Так, в пункте 3.2 положения, регламентирующего методологические основы развития территорий Санкт-Петербурга, говорится о необходимости: 1) подключения к процессу реализации мероприятий частных инвесторов, в том числе банков, иных финансовых институтов; 2) создания системы методологических, организационных, финансово-экономических и правовых норм и мер, регламентирующих и обеспечивающих реализацию мероприятий по реформированию, перепрофилированию и перебазированию промышленных предприятий и производств, а также реабилитации высвобождаемых территорий [2].

Определены требования и к системе норм и мер, которые должны применяться при работе с таким неоднородным рядом объектов, как промышленные территории. Эти требования:

1) несут универсальный характер и предполагают учет особенностей различных организационно-правовых форм, форм собственности и профилей предприятий;

2) допускают возможность применения различных источников и схем финансирования при реализации мероприятий по реформированию, перепрофилированию и перебазированию промышленных предприятий и производств, а также реабилитации высвобождаемых территорий;

3) предписывают, что нормы должны содержать методологию подходов к проведению оценки затрат, связанных с разработкой и созданием договорно-правовых механизмов реформирования, перепрофилирования и перебазирования промышленных предприятий и производств, а также с необходимостью проведения подго-

товительных работ на территории, на которую будет производиться перебазирование предприятия [2].

При реализации проектов с участием публичной и частной сторон необходимо руководствоваться положениями 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». Оценка эффективности проектов, реализуемых посредством государственно-частного партнерства (ГЧП) [4], осуществляется согласно «Методике оценки эффективности и определения сравнительного преимущества проекта государственно-частного партнерства, муниципально-частного партнерства», утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30.11.2015 № 894. Однако в утвержденном варианте методика предполагает слишком узконаправленную социально-экономическую оценку проекта ГЧП. Такой подход не обеспечивает полноценного учета социальных интересов. Так, согласно разделу IV «Оценка социально-экономического эффекта от реализации проекта Методики оценки эффективности и определения сравнительного преимущества проекта государственно-частного партнерства, муниципально-частного партнерства», социально-экономический эффект проекта признается достаточным, если:

1) цели и задачи проекта соответствуют не менее чем одной цели и (или) задаче государственных (муниципальных) программ;

2) показатели проекта соответствуют значениям не менее чем двух целевых показателей государственных (муниципальных) программ [3].

Для более полного учета социального фактора в проектах реконструкции и использования высвобождаемых промышленных территорий авторы статьи предлагают к рассмотрению методику оценки эффективности использования бывших промышленных территорий, ориентированную на принципы применения механизмов ГЧП с учетом особенностей, характерных для проектов реконструкции промышленных территорий.

В рамках предлагаемой методики осуществляется расчет интегральной оценки, которая

отражает преимущество планируемого проекта реконструкции и использования территории перед текущим ее использованием при условии максимального достижения участниками проекта своих целей и отсутствия между ними противоречий, т. е. баланса интересов. Интегральная оценка базируется на учете качественных и количественных характеристик объекта реконструкции.

Разрабатываемые критерии интегральной оценки проектов реконструкции промышленных территорий исходят из следующих принципов, согласующихся с положениями Постановления:

1) принцип системного подхода, включающий учет затраты по всему производственному циклу строительства;

2) необходимость учета специфики объекта реконструкции;

3) необходимость учета специфики производства;

4) обязательный учет структурной комплексности объекта реконструкции (земля, объекты капитального строительства, инженерная инфраструктура);

5) необходимость комплексного подхода (учет экономических, экологических и социальных факторов);

6) деление критериев на качественные и количественные и применение сквозного подхода в рамках расчета интегральной оценки эффективности для всех участников проекта.

Особенность сквозного подхода заключается в том, что критерии оцениваются по унифицированной шкале, которая применима ко всем объектам независимо от их размеров и географического местоположения. Унифицированная шкала представляет собой балльную оценку от 0 до 1 (при необходимости с дроблением до десятых), которая начисляется по каждому критерию в соответствии с достижением контрольными параметрами предложенного к рассмотрению объекта определенных значений.

Оценка эффективности осуществляется на основе следующих качественных критериев:

1) согласованность интересов государственного и частного партнеров в рамках планируемого проекта;

2) учет социальных факторов;

3) соблюдение нормативов в области охраны окружающей среды;

4) соответствие применяемых технологий наилучшим доступным технологиям.

Таким образом, оценка эффективности реконструкции промышленной территории (текущего использования объекта) на основе качественных критериев рассчитывается по предлагаемой нами формуле

$$I_{q\_i}(I_{q\_j}) = F_{s\_i}(F_{s\_j}) + F_{p\_i}(F_{p\_j}) + F_{k\_i}(F_{k\_j}) +$$

$$+ F_{sc\_i}(F_{sc\_j}) + F_{eco\_i}(F_{eco\_j}) + F_{t\_i}(F_{t\_j}), \quad (1)$$

где $F_{s\_i}(F_{s\_j})$ — балльная оценка, соответствующая степени согласованности интересов государственного и частного партнеров (собственника земли и/или предприятия) в рамках планируемого проекта (текущего использования объекта);

$F_{p\_i}(F_{p\_j})$ — балльная оценка, отражающая роль объекта в повышении престижа города как культурного, общественно-делового центра;

$F_{k\_i}(F_{k\_j})$ — балльная оценка, учитывающая соответствие состояния объекта программам по сохранению культурного наследия;

$F_{sc\_i}(F_{sc\_j})$ — балльная оценка, отражающая работу с общественным мнением;

$F_{eco\_i}(F_{eco\_j})$ — балльная оценка, соответствующая соблюдению нормативов в области охраны окружающей среды;

$F_{t\_i}(F_{t\_j})$ — балльная оценка, отражающая соответствие применяемых технологий при строительстве и эксплуатации объекта наилучшим доступным технологиям.

Представленный расчет производится отдельно для оценки предлагаемого проекта и текущего использования существующего объекта соответственно.

Порядок присвоения баллов по предложенным авторами статьи качественным критериям представлен в табл. 1.

При осуществлении качественной оценки существующего объекта значения указанных критериев принимаются в соответствии с документами, регламентирующими его деятельность, а также с данными о результатах последней. В отношении планируемого объекта это разрешения, предоставленные компетентными отрас-

Таблица 1

Оценка соответствия проекта качественным критериям

№ п/п	Критерий	Условное обозначение	Значение индекса	Балл оценки (F)*
1	Согласованность интересов государственного и частного партнеров в рамках планируемого проекта			
1.1	В отношении планируемого объекта:	I_{s_i}		F_{s_i}
	– положения Концепции проекта в части выгод, приобретаемых каждой стороной, полностью удовлетворяют партнеров			1
	– не все положения Концепции проекта в отношении выгод, приобретаемых каждой стороной, удовлетворяют партнеров			0,5
	– положения Концепции проекта в отношении выгод, приобретаемых каждой стороной, требуют более глубокой и значительной проработки			0
1.2	В отношении существующего объекта:	I_{s_j}		F_{s_j}
	– по результатам функционирования объекта достигаются интересы собственника объекта и удовлетворяются потребности населения			1
	– интересы хотя бы одной из сторон (собственника объекта или населения) ущемляются			0
2	Роль объекта в повышении престижа города как культурного, общественно-делового центра			
2.1	В отношении планируемого объекта:	I_{p_i}		F_{p_i}
	– объект играет важную роль в создании положительно имиджа города			1
	– при определенных преобразованиях объект может оказать влияние на создание положительного имиджа города, но в существующем виде данную функцию не выполняет			0,5
	– объект не участвует в создании имиджа города (либо создает негативный имидж)			0
2.2	В отношении существующего объекта:	I_{p_j}		F_{p_j}
	– объект играет важную роль в создании положительно имиджа города			1
	– при определенных преобразованиях объект может оказать влияние на создание положительного имиджа города, но в существующем виде данную функцию не выполняет			0,5
	– объект не участвует в создании имиджа города (либо создает негативный имидж)			0
3	Соответствие состояния объекта программам по сохранению культурного наследия			
3.1	Состояние внешнего облика объекта и его конструктивных элементов:	I_{k_i}		F_{k_i}
	– соответствует эстетическим требованиям, а также законодательству в части охраны памятников истории и культуры			1
	– не в полной мере соответствует эстетическим требованиям, а также законодательству в части охраны памятников истории и культуры			0,5
	– не соответствует эстетическим требованиям, а также законодательству в части охраны памятников истории и культуры			0
3.2	Внешний облик объекта и его конструктивные составляющие:	I_{k_j}		F_{k_j}
	– соответствуют эстетическим требованиям, а также законодательству в части охраны памятников истории и культуры			1

Окончание табл. 1

№ п/п	Критерий	Условное обозначение	Значение индекса	Балл оценки (F)*
	– не в полной мере соответствуют эстетическим требованиям, а также законодательству в части охраны памятников истории и культуры			0,5
	– не соответствуют эстетическим требованиям, а также законодательству в части охраны памятников истории и культуры			0
4	Оценка общественного мнения			
4.1	Одобрение планируемого объекта населением:	I_{sc_p}, I_{sc_j}		F_{sc_i}, F_{sc_j}
	– более 75 % опрошенных, согласно результатам общественных слушаний (социальных опросов), одобряют функционирование объекта в предложенном виде			1
	– более 75 % опрошенных, согласно результатам общественных слушаний (социальных опросов), одобряют функционирование объекта при условии внесения поправок			0,5
	– менее 75 % опрошенных, согласно результатам общественных слушаний (социальных опросов), одобряют функционирование объекта			0
5	Соблюдение нормативов в области охраны окружающей среды			
5.1	В отношении планируемого объекта:	I_{eco_i}		F_{eco_i}
	– предельное воздействие на окружающую среду находится в пределах установленных нормативов			1
	– хотя бы один из показателей предельного воздействия на окружающую среду превышает допустимое нормативное значение			0
5.2	В отношении существующего объекта:	I_{eco_j}		F_{eco_j}
	– предельное воздействие на окружающую среду находится в пределах установленных нормативов			1
	– хотя бы один из показателей предельного воздействия на окружающую среду превышает допустимое нормативное значение			0
6	Соответствие применяемых технологий и материалов наилучшим из доступных технологий	I_{t_i}, I_{t_j}		F_{t_i}, F_{t_j}
	75–100 %		$75 \% \leq I_{техн} \leq 100 \%$	1
	50–75 %		$50 \% \leq I_{техн} \leq 75 \%$	0,5
	< 50 %		$I_{техн} \leq 50 \%$	0

* В процессе оценки эксперт определяет значение критерия и далее начисляет балл. Данное значение используется для дальнейших расчетов в формуле (1).

левыми органами; заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий; документально подтвержденные данные при рассмотрении объектов аналогов; иные документы. Основанием для определения значения критерия служат также нормативные правовые акты Российской Федерации и того субъекта Российской Федерации,

на территории которого располагается рассматриваемый объект.

При отсутствии документального подтверждения значение критерия может быть определено экспертным методом при условии предоставления соответствующих обоснований.

Оценка эффективности использования промышленной территории, производимая на осно-

ве количественных критериев, осуществляется согласно представленным ниже итерациям. На каждом этапе рассчитываются значение индекса, оценивающего определенную характеристику нового объекта инфраструктуры, а также значение данного индекса для существующего объекта. В соответствии с расчетным значением индекса каждому критерию присваивается определенный балл оценки (F, балльная оценка, которая может принимать значение от 0 до 1).

Эффективность реконструкции промышленной территории и текущего использования (существующего объекта), оцениваемую на основе количественных критериев, предлагается рассчитывать по следующей формуле:

$$I_{qu\_i}(I_{qu\_j}) = F_{fin\_i}(F_{fin\_j}) + F_{dem\_i}(F_{dem\_j}), \quad (2)$$

где $F_{fin\_i}(F_{fin\_j})$ — балльная оценка, начисляемая исходя из рассчитанного индекса финансово-экономической эффективности и с учетом социального фактора для проекта реконструкции и текущего использования существующего объекта;

$F_{dem\_i}(F_{dem\_j})$ — балльная оценка, начисляемая в соответствии с рассчитанным индексом востребованности населением планируемого объекта и текущего использования существующего объекта.

Расчет индекса финансово-экономической эффективности проекта реконструкции с учетом социального фактора осуществляется по формуле чистого дисконтированного дохода:

$$I_{fin\_i} = PI_i = \frac{NPV_i}{IC_i} = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{CF_{i\_t}}{(1+r)^t}}{IC_i}, \quad (3)$$

где PI_i (от англ. *Profitability Index*) — индекс доходности инвестиционного проекта;

NPV_i — чистый дисконтированный доход проекта;

IC_i — инвестиционные затраты на капитальной стадии проекта, включающие затраты по учету социального фактора;

CF_i — денежный поток проекта с учетом социального фактора;

n — срок реализации (в годах, месяцах);

t — порядковый номер года реализации проекта;

r — ставка дисконтирования инвестиций, %.

Инвестиционные затраты на капитальной стадии рассчитываются в соответствии с формулой, предлагаемой авторами статьи:

$$IC_i = IC_d + IC_r + IC_b + IC_{eng} + IC_{bf} + IC_{sc}, \quad (4)$$

где IC_i — инвестиционные затраты на капитальной стадии проекта, включающие затраты по учету социального фактора;

IC_d — затраты на демонтаж (в случаях, предусмотренных проектом) существующих зданий и сооружений;

IC_r — затраты на реабилитацию и очистку территории, а также существующих зданий и сооружений (в случае их реконструкции);

IC_b — затраты на возведение новых объектов капитального строительства, реконструкцию существующих зданий и сооружений;

IC_{eng} — затраты на демонтаж и присоединение инженерных сетей;

IC_{bf} — затраты на благоустройство территории;

IC_{sc} — затраты на проведение мероприятий по выявлению общественного мнения (опросы, общественные слушания и т. д.).

При расчете показателя денежного потока (CF_i) учитываются операционные затраты на стадии эксплуатации объекта (CF_{expl}).

Ключевая особенность расчета денежного потока (CF_i) на стадии эксплуатации планируемого объекта в рамках проекта ГЧП заключается в поступлениях денежных средств частного партнера. Публичный партнер выступает гарантом возврата инвестором вложенных на капитальной стадии средств, возврата средств, затрачиваемых на поддержание объекта на эксплуатационной стадии, а также получения минимального гарантированного дохода (МГД), размер которого устанавливается в соглашении о ГЧП. Поступления денежных средств частного партнера в составе денежного потока за период t эксплуатационной стадии могут быть рассчитаны по формуле

$$Pr_{i\_t} = K_{cap} + K_{expl} + INC = K_m + K_{sc} + K_{expl} + INC, \quad (5)$$

где K_{cap} — выплаты со стороны публичного партнера по компенсации затрат, понесенных инвестором на капитальной стадии проекта (включая затраты на демонтаж, новое строительство и благоустройство территории), в том числе учитывающих социальный фактор;

K_{expl} — размер компенсации затрат, понесенных частным партнером на этапе эксплуатации объекта;

INC — доход частного партнера от функционирования объекта (может быть меньше, равен или превышать МГД);

K_m — выплаты со стороны публичного партнера по компенсации затрат, понесенных инвестором на стадии строительства проекта (затраты на демонтаж, реабилитацию и очистку территории и существующих зданий и сооружений (в случае их реконструкции), на возведение новых объектов капитального строительства, реконструкцию существующих зданий и сооружений, демонтаж и присоединение инженерных сетей, благоустройство территории);

K_{sc} — выплаты со стороны публичного партнера по компенсации затрат, учитывающих социальный фактор.

Если $0 < INC < \text{МГД}$, то формула приобретает вид

$$PR_{i-t} = K_m + K_{sc} + K_{\text{expl\_act}} + K_{\text{expl\_inc}} + INC, \quad (6)$$

где $K_{\text{expl\_act}}$ — размер компенсации затрат на обеспечение функционирования объекта, понесенных частным партнером на эксплуатационной стадии;

$K_{\text{expl\_inc}}$ — размер выплачиваемой городом партнеру компенсации, направленной на достижение размера МГД.

Расчет индекса финансово-экономической эффективности текущего использования (существующего объекта) без учета социального фактора осуществляется по формуле

$$I_{fin-j} = \frac{P_j}{C_j}, \quad (7)$$

где P_j — суммарный доход от хозяйственной деятельности предприятия (использования земельного участка);

C_j — суммарные затраты предприятия на его функционирование.

Порядок присвоения баллов по предложенным авторами статьи количественным критериям представлен в табл. 2.

По итогам расчета оценки эффективности использования высвобождаемой промышленной территории, проведенного согласно предложенным качественным и количественным критериям для планируемого объекта и с учетом соци-

ального фактора и текущего использования объекта, выводятся общие индексы эффективности:

$$I_i(I_j) = I_{q-i}(I_{q-j}) + I_{qu-i}(I_{qu-j}), \quad (8)$$

где I_i — индекс эффективности проекта реконструкции промышленной территории с учетом социального фактора;

I_j — индекс эффективности использования существующего промышленного объекта.

Интегральная оценка эффективности проекта реконструкции промышленной территории позволяет сравнить планируемый с учетом социального фактора и текущий варианты использования промышленного объекта и территории и выражается формулой

$$I = \frac{I_i}{I_j}. \quad (9)$$

Здесь интегральная оценка является обобщением вышерассмотренного механизма оценки. Этим и достигается получение интегрального эффекта.

Разработанная авторами методика призвана дать интегральную оценку с учетом социального фактора предлагаемым решениям, чтобы повысить эффективность использования территорий. Сквозной подход к оценке критериев, применяемый в данной методике, позволяет адаптировать ее к широкому ряду промышленных объектов, требующих реконструкции.

30 сентября 2016 г. в Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга подвел итоги Международного архитектурно-градостроительного конкурса «Серый пояс. Преобразование», нацеленного на разработку концепции преобразования исторического промышленного «серого пояса» Санкт-Петербурга. Проекты-победители были выявлены по трем пилотным территориям: «Екатерингоф», «Волковская» и «Французский ковш».

Следует отметить положительный факт: на официальном сайте Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга открыли голосование, призванное выявить предпочтения населения в отношении перепрофилирования пилотных территорий. Отобранные жителями проекты помогут выявить оптимальные пути освоения представленных территорий. Сегодня как никогда актуальны анализ общественного мнения и предварительная оценка

Таблица 2

Оценка соответствия объекта количественным критериям

№ п/п	Критерий	Условное обозначение	Значение индекса	Балл оценки (F)
1	Финансово-экономическая эффективность проекта			
1.1	Индекс финансово-экономической эффективности	$I_{fin\_i}(I_{fin\_j})$	$I_{fin\_i}(I_{fin\_j}) < 1$	0,5
			$I_{fin\_i}(I_{fin\_j}) = 1$	0,25
			$I_{fin\_i}(I_{fin\_j}) > 1$	0
1.2	Доход частного партнера от функционирования объекта на операционной стадии проекта	INC		
1.2.1	Значение $INC \geq$ МГД достигается в 75–100 % периодов эксплуатационной стадии* при условии, что:			
	– размер компенсационных выплат со стороны публичного партнера, необходимый для достижения суммы МГД (в периоды недостижения МГД), не превышает 50 % от суммы МГД	K_{expl_inc}	$INC \geq$ МГД	Балл оценки, полученный по п. 1.1, умножается на 2
	– размер компенсационных выплат со стороны публичного партнера до суммы МГД (в периоды недостижения МГД) составляет менее 50 % от суммы МГД	K_{expl_inc}	$K_{expl\_inc} \leq 50 \%$	Балл оценки, полученный по п. 1.1, умножается на 1,5
1.2.2	Значение $INC \geq$ МГД достигается в 50–75 % периодов эксплуатационной стадии при условии, что:			
	– размер компенсационных выплат со стороны публичного партнера до суммы МГД (в периоды недостижения МГД) не превышает 50 % от суммы МГД	K_{expl_inc}	$K_{expl\_inc} > 50 \%$	Балл оценки, полученный по п. 1.1, умножается на 1,5
	То же	K_{expl_inc}	$INC \geq$ МГД	Балл оценки, полученный по п. 1.1, остается без изменений
1.2.3	Значение $INC \geq$ МГД достигается менее чем в 50 % периодов эксплуатационной стадии			То же
2	Востребованность населением планируемого объекта определяется исходя из значения загруженности мощностей объекта в 75 % общего времени эксплуатации объекта, которое составляет:	$I_{dem\_i}(I_{dem\_j})$		
2.1	75–100 %		$75 \% \leq I_{dem\_i}(I_{dem\_j});$ $I_{dem\_i}(I_{dem\_j}) \leq 100 \%$	1
2.2	50–75 %		$50 \% \leq I_{dem\_i}(I_{dem\_j});$ $I_{dem\_i}(I_{dem\_j}) \leq 75 \%$	0,5
2.3	0–50 %		$0 \% \leq I_{dem\_i}(I_{dem\_j});$ $I_{dem\_i}(I_{dem\_j}) \leq 50 \%$	0

* В зависимости от принятой в финансовой модели разбивки на периоды величина $INC \geq$ МГД может принимать следующие значения: год, квартал, месяц.

социальных последствий реализации крупных проектов преобразования и организации городских территорий.

Такой подход к решению региональных проблем позволит обеспечить цивилизованный механизм перехода к современному индустриальному обществу.

Предложенные в работе подходы к построению разработанной авторами методики могут быть реализованы на практике при формировании организационно-экономического механизма внедрения ГЧП как инновационного механизма реконструкции промышленных территорий.

Библиографический список

1. Губернатор Георгий Полтавченко выступил сегодня с ежегодным отчетом о деятельности городского правительства перед Законодательным собранием Санкт-Петербурга // Администрация Санкт-Петербурга: офиц. сайт. URL: <http://gov.spb.ru/press/governor/85759/> (дата обращения: 01.03.2017).

2. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 11.07.2002 № 37 «О реформировании, перепрофилировании и перебазировании промышленных предприятий, расположенных в Санкт-Петербурге, и реабилитации высвобождаемых территорий».

3. Приказ Минэкономразвития России от 30.11.2015 № 894 «Методика оценки эффективности проекта государственно-частного партнерства, проекта муниципально-частного партнерства и определения их сравнительного преимущества».

4. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

5. Akintoye A., Beck M., Hardcastle C. *Public-Private Partnerships: Managing Risks and Opportunities*. Wiley-Blackwell, 2003.

6. Grimsey D., Lewis M. *Public Private Partnerships: The Worldwide Revolution in Infrastructure Provision and Project Finance*. Cheltenham: Edward Elgar, 2007.

References

1. Gubernator Georgiy Poltavchenko vystupil segodnya s ezhegodnym otchetom o deyatel'nosti gorodskogo pravitel'stva pered Zakonodatel'nym sobranie Sankt-Peterburga [Governor of St. Petersburg Georgiy Poltavchenko has made the annual report on activity of the City Government at the Legislative Assembly of St. Petersburg]. *Administratsiya Sankt-Peterburga. Ofits. sayt* [Administration of St. Petersburg today. Official site]. Available at: <http://gov.spb.ru/press/governor/85759/> (accessed: 01.03.2017).

2. *Postanovlenie Pravitel'stva Sankt-Peterburga ot 11.07.2002 no. 37 «O reformirovani, pereprofilirovani i perebazirovani promyshlennykh predpriyatiy, raspolozhennykh v Sankt-Peterburge, i reabilitatsii vysvobozhdaemykh territoriy»* [The Resolution of the Government of St. Petersburg from 11.07.2002 no. 37 "About reforming, reshaping and transfer of the industrial enterprises located in St. Petersburg, and rehabilitation of the released territories"].

3. *Prikaz Minekonomrazvitiya Rossii ot 30.11.2015 no. 894 «Metodika otsenki ehffektivnosti proekta gosudarstvenno-chastnogo partnerstva, proekta munitsipal'no-chastnogo partnerstva i opredeleniya ikh sravnitel'nogo preimushchestva»* [Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation from 30.11.2015 no. 894 "Method of assessing the efficiency of the public-private partnership project, the project of municipal and private partnership and definition of their comparative advantage"].

4. *Federal'nyy zakon ot 13 iyulya 2015 g. no. 224-FZ «O gosudarstvenno-chastnom partnerstve, munitsipal'no-chastnom partnerstve v Rossiyskoy Federatsii i vnesenii izmeneniy v otdel'nye zakonodatel'nye akty Rossiyskoy Federatsii»* [The Federal Law of July 13, 2015 no. 224-FZ "About public-private partnership, municipal and private partnership in the Russian Federation and introduction of amendments to separate acts of the Russian Federation"].

5. Akintoye A., Beck M., Hardcastle C. *Public-Private Partnerships: Managing Risks and Opportunities*. Wiley-Blackwell Publ., 2003.

6. Grimsey D., Lewis M. *Public Private Partnerships: The Worldwide Revolution in Infrastructure Provision and Project Finance*. Cheltenham, Edward Elgar Publ., 2007.