



КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА ШЛЯХОМ ВИКОРИСТАННЯ ФОРМ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА

О. В. Балабенко, О. О. Стукалова

Донбаська національна академія будівництва і архітектури,

2, вул. Державіна, м. Макіївка, 86123.

E-mail: balabenko_e@mail.ru

Отримана 20 вересня 2016; прийнята 28 жовтня 2016.

Анотація. Стаття присвячена вивченню системи принципів, що відображають правила і норми поведінки суб'єктів житлового будівництва в процесі реалізації проектів державно-приватного партнерства. У матеріалах статті сформульовані концептуальні засади, що включають в себе основні принципи розвитку житлового будівництва: використання державно-приватного партнерства як інструмента для залучення приватного капіталу в сферу житлового будівництва і розробка ефективних місцевих і галузевих програм модернізації та розвитку житлового фонду, реалізація яких за допомогою використання форм державно-приватного партнерства сприятиме розвитку сфери житлового будівництва в Донецькому регіоні. Розглянуто взаємозв'язок понять «державно-приватне партнерство» та «житлове будівництво», а також зроблено висновок, що розвиток сфери житлового будівництва безпосередньо залежить від створення ефективної системи взаємодії держави та приватного сектора.

Ключові слова: державно-приватне партнерство, житлове будівництво, житло, інвестиції, приватні інвестиції, принципи, концепція.

КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ПРИНЦИПЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПУТЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ФОРМ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА

Е. В. Балабенко, О. А. Стукалова

Донбасская национальная академия строительства и архитектуры,

2, ул. Державина, г. Макеевка, 86123.

E-mail: balabenko_e@mail.ru

Получено 20 сентября 2016; принята 28 октября 2016.

Аннотация. Статья посвящена изучению системы принципов, отражающих правила и нормы поведения субъектов жилищного строительства в процессе реализации проектов государственно-частного партнерства. В материалах статьи сформулированы концептуальные основы, включающие в себя основополагающие принципы развития жилищного строительства: использование государственно-частного партнерства в качестве инструмента для привлечения частного капитала в сферу жилищного строительства и разработка эффективных местных и отраслевых программ модернизации и развития жилого фонда, реализация которых посредством использования форм государственно-частного партнерства будет способствовать развитию сферы жилищного строительства в Донецком регионе. Рассмотрена взаимосвязь понятий «государственно-частное партнерство» и «жилищное строительство», а также сделан вывод, что развитие сферы жилищного строительства напрямую зависит от создания эффективной системы взаимодействия государства и частного сектора.

Ключевые слова: государственно-частное партнерство, жилищное строительство, жилье, частные инвестиции, принципы, концепция.

THE CONCEPTUAL PRINCIPLES OF DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION BY USE OF FORMS OF PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP

Elena Balabenko, Olha Stukalova

*Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,
2, Derzhavina Str., Makiyivka, 86123.
E-mail: balabenko_e@mail.ru*

Received 20 September 2016; accepted 28 October 2016.

Abstract. Article is devoted to studying of system of the principles reflecting rules and standards of behavior of subjects of housing construction in implementation process of projects of public-private partnership. In materials of article the conceptual bases, including the fundamental principles of development of housing construction are formulated: use of public-private partnership as the tool for attraction of a private equity to the sphere of housing construction, and development of effective local and industry programs of upgrade and development of a dwelling stock which implementation by means of use of forms of public-private partnership will promote development of the sphere of housing construction in the Donetsk region. The interrelation of concepts «public-private partnership» and «housing construction» is considered, and also the conclusion is drawn that development of the sphere of housing construction directly depends on creation of effective system of interaction of the state and a private sector.

Keywords: public-private partnerships, housing construction, private investment, the principles, the concept.

Актуальность

Сегодня во всем мире наблюдается тенденция укрепления взаимоотношений между государством и частным сектором, применяя при этом такую форму взаимодействия власти и бизнеса, как государственно-частное партнерство (далее – ГЧП). Особенную актуальность тема ГЧП приобрела в условиях кризиса в Донецком регионе, в связи с которым многие отрасли донбасской экономики почувствовали острую потребность в государственной поддержке. В первую очередь это проявляется в сфере жилищного строительства, т. к. за последний год в Донецкой области произошло большое количество разрушений жилищного фонда. Восстановление и модернизация жилищного фонда, а также объектов жилищно-коммунального хозяйства является приоритетным заданием для руководства города.

Анализ последних исследований и публикаций

Изучению вопросов развития ГЧП посвящено множество работ такого автора, как В. Г. Варнавский [1], а также ученых А. В. Клименко,

В. А. Королева [2]. На развитие концептуальных подходов к функционированию ГЧП и основополагающих принципов решения жилищной проблемы неоднократно обращали свое внимание такие ученые, как А. Г. Зельднер [3], В. Ю. Божанова [4], У. Г. Зиннуров [5].

Целью исследования является изучение концептуальных принципов развития жилищного строительства посредством использования форм ГЧП.

Основной материал исследования

Концепция ГЧП определяется природой государства, относительно которой в западной научной литературе имеется две основные точки зрения. Первая из них акцентирует внимание на представлении государства как инструмента для реализации интересов бизнес-сообщества, вторая – определяет нейтралитет государства по отношению к бизнесу и отдает приоритет интересам всего общества. В русле такого понимания сущности государства одни утверждают, что ГЧП являются аппаратом, который создан государством и отвечает интересам бизнеса, а другие заявляют, что партнерства явля-

ются механизмом, отражающим интересы широкого диапазона классов и общественных групп.

Ряд исследователей достаточно категоричны в своем мнении относительно явного смещения партнерства в сторону обслуживания интересов капитала. Так, Т. Барнеков, Р. Бойл и Д. Рич [6] доказывают, что партнерство – это своего рода механизм, посредством которого государство обслуживает капитал. Многие исследования показывают, как органы государственной власти помогают частному капиталу максимизировать прибыль от проектов в рамках партнерства с государством. В результате проведенного анализа деятельности ГЧП в сфере городского развития в США Д. Сквайр [7], например, заключает, что главной их целью было создание условий для развития больших корпораций и крупной промышленности. К аналогичным выводам приходит японский ученый С. Китаджима [8].

В то же время другие исследователи полагают, что ГЧП является механизмом, способствующим гармоничному развитию экономики в интересах всего общества. Так, Ф. Кук доказывает, что партнерство для местных органов власти может быть средством по осуществлению ими прогрессивной политики. М. Мейер не исключает того, что партнерство служит интересам отдельных групп. В то же время она полагает, что партнерства являются также инструментом развития в интересах различных классов и групп общества, поскольку они основаны на реальных проектах и реализуются органами государственной власти совместно с частными компаниями на пользу обществу [1, с. 16–17].

Развитие жилищного строительства посредством использования ГЧП требует разработки соответствующей Концепции, включающей привлечение инвестиций для достижения цели, институты и механизмы их эффективного использования, правовые основы функционирования.

Методология Концепции должна базироваться на системном развитии многообразных форм ГЧП, что позволят максимально вовлечь в партнерство малый, средний и крупный бизнес. При этом большое значение приобретает принцип многовариантности, предполагающий

выбор оптимальной модели из нескольких альтернативных и принцип устойчивости. Поддержание устойчивости требует соответствующей комбинации институтов и механизмов, способных поддержать систему в относительно равновесном состоянии.

В условиях ограниченности ресурсов для достижения эффективности системы необходимо для каждого данного этапа развития рациональное соотношение государственного регулирования и рыночного механизма, что в итоге обеспечит синергетический эффект [3].

В основе формирования Концепции развития жилищного строительства путем использования форм ГЧП лежит система принципов, отражающих правила и нормы поведения субъектов в процессе реализации проектов ГЧП (табл.).

Развитие жилищного строительства является важнейшей сферой экономики и приобретает особое значение как необходимое условие практического перехода к рыночной модели экономического развития страны, и в частности модели экономического развития в жилищно-коммунальном секторе, реализация которых может быть осуществлена за счет использования форм ГЧП [4].

Во взаимосвязи понятий «ГЧП» и «жилищное строительство» имеет место следующий концептуальный аспект: ГЧП должно стать инструментом привлечения частного капитала в сферу жилищного строительства. В силу капиталоемкости и долгосрочности жилых проектов привлечение частных инвесторов к созданию объектов жилищного строительства позволит существенно повысить эффективность их строительства и дальнейшей эксплуатации [9].

Таким образом, развитие сферы жилищного строительства напрямую зависит от создания эффективной системы взаимодействия государства и частного сектора. Под понятием ГЧП понимают среднесрочный или долгосрочный институциональный и организационный союз между государством и частным бизнесом с участием органов местного и общественного самоуправления, в котором, во-первых, согласованы интересы и разделены риски, обеспечено равноправие и тесное взаимодействие сторон, объединены их ресурсы и управленческие навыки в целях выполнения общественно

Таблица. Принципы государственно-частного партнерства [2, с. 23–27]

№	Принцип	Характеристика
1	Принцип равенства интересов и свободы выбора действий	Этот главный принцип рыночной экономики проявляется в ГЧП в нескольких аспектах. Он подразумевает, во-первых, равенство всех экономических агентов в доступе к услугам, оказываемым частными компаниями в сфере жилищного строительства, во-вторых, равенство всех частных компаний в праве заключения контрактов ГЧП и, в-третьих, свободу партнеров выбирать формы и методы достижения целей, стоящих перед партнером.
2	Принцип стабильности контракта ГЧП и одновременно возможности его изменения и адаптации	Контракт ГЧП представляет собой сложный, комплексный документ, рассчитанный, как правило, на длительные сроки реализации. В нем прописываются права и обязанности сторон, формы государственной поддержки, минимальная норма прибыли частного партнера. Однако существует ряд обстоятельств, требующих изменения контракта. Так, окружающая среда проекта постепенно меняется, соответственно может возникнуть необходимость в дополнении, конкретизации контракта применительно к новым условиям.
3	Принцип ответственности за исполнение условий контракта	Частная компания – партнер государства должна предоставлять услуги экономическим агентам в полном соответствии с условиями контракта, причем ответственность за их выполнение выше, чем при соглашениях между частными фирмами, что определяется публично-правовым характером отношений ГЧП. Частная компания не имеет права приостанавливать свою работу в проектах ГЧП, поскольку это скажется на широком круге третьих лиц, являющихся потребителями общественных благ и услуг.
4	Принцип конкурентности	Он проявляется на стадии проведения конкурса на подписание с государством контракта ГЧП. Конкуренция среди частных компаний за участие в проекте ГЧП позволяет государству выбрать эффективного партнера и снизить затраты по проекту в целом.
5	Принцип прозрачности и обратной связи	Гражданское общество, в интересах которого реализуются проекты ГЧП, должно обладать доступом к полной информации о состоянии предприятия, его финансовых, экономических и иных показателях, стандартах и качестве оказываемых услуг. Необходимо обеспечить потребителей информационными каналами связи с частными компаниями и государственными органами, контролирующими их работу.
6	Принцип невмешательства	После подписания контракта ГЧП государство не имеет права вмешиваться в хозяйственно-административную деятельность частной компании – партнера, которая самостоятельно принимает все хозяйственные, управленческие, кадровые и иные решения. Ей на праве собственности принадлежат производимая продукция и получаемая прибыль.
7	Принцип стимулирования и гарантий	Государство должно применять широкую систему стимулов по привлечению частных компаний к участию в проектах ГЧП: софинансирование, дотации из бюджета, льготный режим налогообложения, специальные таможенные режимы, гарантии по прибыльности, займам, поставкам, закупкам, снижения размера (отмена) концессионных платежей, арендной платы и т. п. В концепции ГЧП гарантии понимаются в широком смысле слова и не сводятся только к бюджетным.
8	Принцип возмездности	При прекращении действия контракта по инициативе государства частному партнеру возмещаются сделанные им инвестиции и компенсируются недополученный доход, за исключением случаев нарушения с его стороны условий контракта.
9	Принцип равноправного отношения к иностранным компаниям, обеспечивающим им равные права с отечественными предпринимателями	Этот принцип воплощается в нормах по обеспечению недискриминационного режима допуска зарубежных компаний к конкурсам по проектам ГЧП, валютного регулирования деятельности партнеров государства, их права свободного распоряжения чистой прибылью, полученной на объекте ГЧП, в том числе права вывоза чистой прибыли за границу, и т. п.

значимых программ и проектов в широком спектре деятельности – от развития стратегически важных отраслей экономики до предоставления общественных услуг в масштабе всей страны или отдельных территорий, во-вторых, сторонам предоставлены исключительные права по изменению на длительной основе отношений собственности на привлекаемые ресурсы и достигаемые результаты [5, с. 126–132].

Концептуальные основы развития жилищного строительства заключаются в следующем.

1. ГЧП должно стать эффективным инструментом привлечения частного капитала в сферу жилищного строительства, а также иметь всестороннюю поддержку в лице государства.
2. Эффективная деятельность сферы жилищного строительства требует разработки и выполнения эффективных отраслевых и местных программ модернизации и развития жилого фонда.

Концептуальные основы включают следующие основополагающие принципы развития жилищного строительства [4].

1. Жилье должно удовлетворять первичную потребность человека в защищенности, безопасности. Жилье – это одно из главных условий жизнедеятельности людей, без которых они не могут обеспечить свое существование, удовлетворять необходимые материальные и социальные потребности. Поэтому удовлетворение первичной потребности человека в жилье является одним из главных и необходимых условий его существования.
2. Соответствие жилья установленным законодательством требованиям. Жилье прежде всего должно отвечать минимальным функциональным требованиям по безопасности эксплуатации, соответствовать санитарно-эпидемиологическим нормам.
3. Научность решения проблемы. Решение проблемы повышения доступности жилья для населения необходимо осуществлять с учетом действия закона возвышения потребностей и закона убывающей предельной полезности.

При решении жилищной проблемы необходимо учитывать законы экономического развития. Так, по мере развития НТП расширяется

круг потребностей, изменяется их структура. Возникновение и развитие новых потребностей – это постоянно возобновляемый процесс, в котором развитие общественного производства идет вслед за ростом потребностей. При тенденции к снижению уровня жизни наблюдается возвышение материальных и духовных потребностей членов общества. С развитием общественного производства возникают и развиваются новые потребности более высокого качественного уровня, наблюдается значительный рост потребностей высшего порядка – в труде, в повышении уровня образования, в самосовершенствовании человека.

Эти процессы объясняются законом возвышения потребностей, который был открыт немецким ученым, философом и экономистом К. Марксом (1818–1883 гг.): «Каждая удовлетворенная потребность рождает новый спрос». Закон возвышения потребностей – общесоциологический и социально-экономический закон развития общества, выражающий рост и совершенствование его потребностей с развитием производительных сил и культуры. Сущность этого закона заключается в наличии причинно-следственной связи между развитием общественного производства и процессом количественного роста и качественного совершенствования потребностей общества. Таким образом, государственная экономическая политика в сфере жилищного строительства должна осуществляться с учетом действия закона возвышения потребностей во взаимодействии с другими экономическими законами.

Закон возвышения потребностей необходимо учитывать во взаимодействии с законом убывающей предельной полезности, который был сформулирован немецким ученым экономистом Г. Госсеном (1810–1858): «Величина дополнительной или предельной полезности снижается при потреблении каждой последующей единицы блага». Закон убывающей предельной полезности – экономический закон, согласно которому, при увеличении потребления товаров или услуг предельная полезность каждой дополнительной единицы товара или услуги сокращается после точки насыщения. Отсюда следует необходимость понижения цены для того, чтобы побудить потребителя к увеличению покупок

такого продукта. Предельная полезность повышается при недостатке блага и понижается при его избытке.

4. Доступность всем социальным слоям населения соответствующего класса жилья. Для того чтобы полностью удовлетворить потребность человека в жилье, необходимо: иметь самому человеку необходимый размер финансовых средств для покупки (приобретения) жилья, либо ему эту возможность должно предоставить государство определенным способом или финансовое учреждение (банк) на определенных условиях. Таким образом, необходимо создать такие условия, которые бы способствовали приобретению человеком жилья соответствующего класса (в соответствии с его потребностями), то есть сделать жилье более доступным. Жилье должно быть доступным всем слоям населения, его стоимость должна быть соизмерима с покупательской способностью населения региона.
5. Возможность выбора населением способов (источников и методов финансирования) улучшения жилищных условий. Это возможно осуществить путем совершенствования функционирования рынка недвижимости, изменения правовых основ и методов регулирования. Населению также необходимо иметь возможность выбора источников финансирования (финансового института, предоставляющего ипотечные кредиты, собственные сбережения и др.) и методов финансирования приобретаемого жилья (програм-

мы ипотечного кредитования, схемы приобретения жилья на долгосрочной основе и пр.).

6. Устранение бюрократических барьеров в сфере жилищного строительства. Анализ структуры затрат при строительстве жилого здания свидетельствует о большой доле накладных расходов в себестоимости жилья. Одной из основных причин их увеличения является длительность и сложность процедуры получения разрешительной документации на строительство.
7. Формирование государственной политики стимулирования инвестиций предприятий и бюджета в жилищное строительство. Структура инвестиций в основной капитал по источникам финансирования отражает низкую долю бюджетных средств и собственных средств предприятий в строительстве жилья [5].

Выводы

Реализация сформулированных концептуальных основ, а именно использование ГЧП в качестве инструмента для привлечения частного капитала в сферу жилищного строительства, и разработка эффективных местных и отраслевых программ модернизации и развития жилого фонда, а также реализация основополагающих принципов развития жилищного строительства посредством использования форм ГЧП будет способствовать активному развитию сферы жилищного строительства в Донецком регионе.

Литература

1. Варнавский, В. Г. Государственно-частное партнерство [Текст]. В 2-х томах. Том 1 / В. Г. Варнавский. – М. : ИМЭМО РАН, 2009. – 312 с.
2. Государственно-частное партнерство: теория и практика [Текст] / В. Г. Варнавский, А. В. Клименко, В. А. Королев [и др.]; Гос. ун-т – Высшая школа экономики. – М. : Изд. дом Гос. ун-та – Высшей школы экономики, 2010. – 287 с. – ISBN 978-5-7598-0707-0.
3. Зельднер, А. Г. Концептуальные подходы к функционированию ГЧП в условиях кризиса и после его завершения [Текст] / А. Г. Зельднер // Государственно-частное партнерство в условиях кризиса : (материалы конференции) / Ин-т эконо-

References

1. Varnavskiy, V. G. Public and private partnership. In two parts. The first part. Moscow: IMEMO RAN, 2009. 312 p. (in Russian)
2. Varnavskiy, V. G.; Klimenko, A. V.; Korolev, V. A. et al.; State University – Higher School of Economics. Public and private partnership: theory and practice. Moscow: Publishing house of State University – Higher School of Economics, 2010. 287 p. ISBN 978-5-7598-0707-0. (in Russian)
3. Zeldner, A. G. Conceptual approach to functioning of Public and Private Partnership in a down economy and after it. In: *Public and Private Partnership in a down economy: (conference materials / Institute of Economy of the Russian Academy of Science et*

- мики Российской акад. наук [и др.] ; [редкол.: Л. С. Черной и др.]. – Москва : Ин-т экономики РАН, 2009. – С. 23–24.
4. Божанова, В. Ю. Концептуальные основы и основополагающие принципы решения жилищной проблемы [Текст] / В. Ю. Божанова // *Економічний простір*. 2010. № 33. С. 122–132.
 5. Зиннуров, У. Г. Концептуальные основы институционализации государственно-частного партнерства в управлении инновационной деятельностью [Текст] / У. Г. Зиннуров // *Вестник УГАЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика*. 2013. № 1 (3). С. 126–132.
 6. Barnekov, T. *Privatism and Urban Policy in Britain and the United States* [Текст] / T. Barnekov, R. Boyle, D. Rich. – Oxford : Oxford University Press, 1989. – 267 p.
 7. Squires, G. D. *Public-Private Partnerships: Who Gets What and Why?* [Текст] / G. D. Squires // *Unequal Partnerships: The Political Economy of Urban Redevelopment in Postwar America* / G. Squires (ed.). – New Brunswick : Rutgers University Press, 1989. – P. 1–11.
 8. Kitajima, S. *Industrial and Regional Restructuring and Changing Form of State Intervention: The Development of Partnerships in Postwar Japan* [Текст] / S. Kitajima // *International Journal of Urban and Regional Research*. 1998. № 1. P. 26–41.
 9. Решение стратегических задач развития территорий: современные подходы [Текст] : [монография] / Е. М. Вольская, О. В. Веретенникова, Е. В. Балабенко [и др.]. – Харьков : НТМТ, 2016. – 261 с.
 10. Зыков, А. А. Государственно-частное партнерство в жилищно-коммунальном хозяйстве: концептуальные подходы [Текст] / А. А. Зыков // *Проблемы современной экономики*. 2012. № 4(57). С. 379–381.
 11. *al.; editorial staff Chernoy, L. S. et al.* Moscow: Institute of Economy of the Russian Academy of Science, 2009, pp. 23–24. (in Russian)
 4. Bozhanova, V. Yu. Conceptual framework and basic principles for solving the housing problem. In: *Economic space*, 2010, No. 33, pp. 122–132. (in Russian)
 5. Zinnurov, U. G. Conceptual bases of the institutionalization of state-private partnership in management of innovative activity. In: *Mercury. Science, Education. Economy. Series: Economy*, 2013, No. 1 (3), pp. 126–132. (in Russian)
 6. Barnekov, T.; Boyle, R.; Rich, D. *Privatism and Urban Policy in Britain and the United States*. Oxford: Oxford University Press, 1989. 267 p.
 7. Squires, G. D. *Public-Private Partnerships: Who Gets What and Why?* In: *Squires, G. (ed.). Unequal Partnerships: The Political Economy of Urban Redevelopment in Postwar America*. New Brunswick: Rutgers University Press, 1989, pp. 1–11.
 8. Kitajima, S. *Industrial and Regional Restructuring and Changing Form of State Intervention: The Development of Partnerships in Postwar Japan*. In: *International Journal of Urban and Regional Research*, 1998, No. 1, pp. 26–41.
 9. Volskaya, H. M.; Veretennikova, O. V.; Balabenko, E. V. et al. *Solution of strategic mission of area development: modern approach: Monograph*. Kharkov: NTMT, 2016. 261 p. (in Russian)
 10. Zыkov, A. A. *State-and-private partnership in the municipal housing economy: conceptual approaches*. In: *The problems of modern economy*, 2012, No. 4(57), pp. 379–381. (in Russian)

Балабенко Олена Володимирівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри менеджменту будівельних організацій Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: державно-приватне партнерство в соціальній інфраструктурі, державний контроль і моніторинг земель, грошова оцінка земель, оподаткування земельно-майнового комплексу.

Стукалова Ольга Олександрівна – аспірант кафедри менеджменту будівельних організацій Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: державно-приватне партнерство, розвиток сфери житлового будівництва, соціально-економічний розвиток регіону.

Балабенко Елена Владимировна – кандидат экономических наук, доцент кафедры менеджмента строительных организаций Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: государственно-частное партнерство в социальной инфраструктуре, государственный контроль и мониторинг земель, денежная оценка земель, налогообложение земельно-имущественного комплекса.

Стукалова Ольга Александровна – аспирант кафедры менеджмента строительных организаций Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: государственно-частное партнерство, развитие сферы жилищного строительства, социально-экономическое развитие региона.

Balabenko Elena – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Management of Construction Organizations Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: public-private partnership in social infrastructure, state control and monitoring of land, pecuniary valuation of land, land tax and property complex.

Stukalova Olha – post-graduate student; Management of Construction Organizations Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: public-private partnerships, the development of field of housing construction, social and economic development of the region.