

## СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ФОРМЫ ГОСУДАРСТВЕННО- ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА

*Павлинчук А.А.*

---

*Мета статті полягає в тому, щоб визначити і описати специфічні форми державно-приватного партнерства (далі - ДПП), які найбільш ефективно працювали, і будуть працювати для створення стійкого розвитку й оптимального функціонування ринкової економіки держави.*

Быстрое развитие ГЧП в мире, как на географическом уровне, так и на институциональном и академическом уровнях способствовала закреплению «старых» или стандартных форм ГЧП, но и дала толчок к развитию новых форм ГЧП.

Специфические формы ГЧП обладают: большей гибкостью и масштабом своей направленности в создании активов; более сильной привлекательностью и мотивацией для бизнеса в процессе финансирования, проектирования, строительства, эксплуатации, обслуживания, управления и передачи (трансферта) актива; большей результативностью в социальном направлении; отсутствие и/или недостаточность законодательной базы для регулирования этих форм.

В каждом государстве большинство населения испытывает большую потребность и «голод» в жилой и социальной инфраструктуре на определенной территории единственная форма ГЧП, которая способна эффективно работать – это **комплексное освоение территории (КОТ)**. Проект КОТ предполагает создание новой, привлекательной городской среды обитания, которая обеспечивается за счет выработки комплексного и сбалансированного градостроительного решения (жилье, инфраструктура, работа, социальная сфера, отдых) и его реализации на определенном земельном участке. Благодаря тому, что строительство осуществляется на большой, свободной от существующих объектов территории, проектные работы могут вестись без ограничений, задаваемых возможностями старой инфраструктуры, при строительстве инженерных сетей и недвижимости использовать самые современные технологические решения и материалы. По сути, проекты КОТ предусматривают строительство нового города или района в соответствии с современными тенденциями в урбанистике. Особое внимание в программах КОТ уделяется инфраструктуре, обеспеченность парковочными местами, детскими садами, предприятиями бытового обслуживания, школами, транспортом и услугами ЖКХ должна быть значительно лучше, чем в существующих районах, как в качественном, так и в количественном плане. Достичь этого эффекта можно, во-первых, за счет масштаба (чем больше пятно застройки, тем меньше издержки на

создание инфраструктуры в расчете на метр, а значит, на жителя), во-вторых, активного участия в проектах государства. В отличие от традиционного девелопмента, где вся инфраструктурная нагрузка ложится на инициатора проекта, концепция КОТ предусматривает поддержку проекта властями всех уровней, причем не только организационную, административную, политическую, но и финансовую. Другими словами, речь идет о реализации механизма государственно-частного партнерства. Кроме того, комплексный подход под силу только крупному инвестору, готовому взять на себя проблемы по обеспечению больших территорий транспортными и инженерными коммуникациями. Вариантами государственно-частного партнерства при комплексном освоении территорий могут стать передача земельных участков в аренду, заключение контрактов на строительство и концессии (долгосрочное право пользования).

Несомненным достоинством территорий, развивающихся комплексно, является их самодостаточность, оптимизация транспортной модели дает возможность доступа к важным общественным узлам, приводит к перераспределению нагрузки с основных магистралей на второстепенные – жителям не нужно ехать в другую часть города, чтобы сделать покупки, обратиться за медицинской помощью, отдохнуть.

При комплексном освоении земель, как правило, соблюдается сбалансированная функциональность застройки, максимальное разнообразие видов недвижимости, развитость социально-бытовой и культурной инфраструктуры. Преимуществом комплексных кварталов также является предсказуемость для потребителей и инвестора, а наличие транспортной и социальной инфраструктуры повышает ликвидность проекта, а также стоимость недвижимости. Система взаимодействия участников проекта при КОТ существенно меняется. Формализуются финансовые отношения, усложняются юридические и нормативные процедуры. В условиях торгов четко регламентированы обязанности сторон, описаны объекты расселения, указаны сроки выполнения этапов работ, прописаны санкции в случае нарушения договорных условий.

В число наиболее важных проблем, которые надо учитывать при реализации комплексного проекта, входит «встраивание» проекта в существующую окружающую среду. Это и экологический аспект (оценка загрязнения, планы санации, подтверждение экологической безопасности), и вопрос организации общественного пространства. Немаловажным является процесс формирования «персоналии», т. е. ярко выраженной индивидуальности проекта, сообщающей ему дополнительную ценность. Для девелопера в проекте комплексного освоения существуют и другие сложности. Прежде всего, КОТ начинается с работы на неподготовленной земле, на которой нет ни коммуникаций, ни каких-либо согласований по ним. Поэтому вначале необходимо провести всесторонний анализ от выбора участка и особенностей градостроительных условий (изучить генеральный план, планируемое развитие транспортной и инженерной инфраструктуры) до анализа

инженерного обеспечения и транспортной доступности. Только на основе проведенной работы следует разрабатывать концепцию застройки выбранного участка и технические условия подключения к инженерным сетям, формирования улично-дорожной сети.

При реализации действительно крупных проектов экономически целесообразно строительство собственной генерации за счет инвесторов. Необходимость обеспечить застраиваемую территорию социальными учреждениями также существенно удорожает проект. При адекватной финансовой поддержке проектов государством этот минус менее значим, однако, вследствие длительных сроков осуществления проекта, рыночные (системные) риски снизить практически не возможно. К таким рискам могут быть отнесены: насыщение рынка, снижение спроса и цен на квартиры, изменение нормативной базы, изменение потребительских предпочтений или экологической ситуации в районе застройки. Для того чтобы проекты КОТ появлялись в большем количестве и развивались активнее, необходимо создание нормативной базы, в которой будут четко прописаны стандарты разделения ответственности между инвесторами и властями. Это разделение ролей должно быть по максимуму стандартизировано, чтобы компании, которые захотят выйти на рынок с проектом КОТ, четко представляли себе, на какую помощь со стороны государства они могут рассчитывать, соответственно просчитывали затраты на проект [1]

Далее наиболее значимой формой ГЧП, является **аутсорсинг функций органов власти (уполномоченный управляющий)**, суть заключается в следующем местные органы власти заключают с неправительственными и/или частными организациями договор на предоставление административно-управленческих функций через конкурс (торг). Следуя из этого: – государство определяет целевую направленность проекта, а частный сектор реализует его (или управляет им); сотрудничество осуществляется на договорной основе (частный сектор не может быть принужден к соглашению), хотя формально решение государства о выборе уполномоченного управляющего носит характер административного распоряжения; отбор уполномоченных управляющих должен в принципе осуществляться на конкурсной основе; за государством остается функция контроля за деятельностью частного сектора по управлению государственной собственностью.

Введение новой системы, предоставляющее частному сектору возможности на равных с государственными организациями управлять общественными объектами и открывающее дорогу рыночному принципу конкуренции, способствует повышению уровня менеджмента на общественных объектах и качества предоставляемых населению услуг, что, в свою очередь, ведет к повышению эффективности деятельности государственных объектов, изменению в лучшую сторону соотношения «затраты–результаты». Не секрет, что общественные объекты зачастую либо убыточны, либо не приносят прибыли и висят тяжелым грузом на местных бюджетах. Возникают ситуации, когда местные органы власти

балансируют на грани финансового банкротства. Система уполномоченных управляющих дает возможность отобрать из множества частных организаций ту, которая может наиболее эффективно управлять объектом, передать ей в управление этот объект и облегчить финансовое бремя населения.

*Во-вторых*, использование системы уполномоченных управляющих является шагом вперед и с точки зрения повышения прозрачности процедуры отбора управляющей организации. При прежней системе отбор управляющей компании (государственной) не был прозрачным, что открывало возможности для злоупотреблений, коррупции и т.д. При системе уполномоченных управляющих проводится реальный конкурс, на который представляются планы деятельности многих организаций. Представленные заявки рассматриваются отборочной комиссией, состоящей из экспертов, и выбирается наиболее подходящая организация, которая утверждается высшим органом народовластия – местным законодательным собранием. Использование принципа конкуренции благотворно влияет на эффективность управления другими государственными организациями: общественные объекты и аффилированные с ними государственные организации вынуждены конкурировать с аналогичными частными компаниями, что способствует общему повышению уровня управления государственными объектами.

*И, в-третьих*, следует упомянуть о том, что использование опыта частного сектора положительно сказывается на общем уровне качества предоставляемых населению услуг. Получение управленческих полномочий позволяет частному бизнесу использовать свои ноу-хау, свежие идеи для повышения уровня предоставляемых услуг. При этом они успевают следить за многообразием спроса населения, учитывают особенности и специфику данной местности и т.п.

Можно выделить три основные категории источников доходов уполномоченных управляющих: выплаты органов местной власти за выполнение функций управляющего; средства, взимаемые за пользование объектом и идущие в доход уполномоченного управляющего; комбинированная система, включающая первый и второй источники.[2]

Государственная политика, направленная на создание благоприятных условий для осуществления инвестиционной деятельности, повышение конкурентоспособности отечественной продукции, защиту внутреннего рынка, определяет развитие национальных отраслей промышленности. Для развития отраслей экономики необходимо использовать общепринятые и доказавшие свою эффективность инструменты: льготное кредитование и налогообложение, предоставление государственных гарантий под внешнее финансирование экспортного производства, предоставление льгот и преференций частным инвесторам, государственное содействия в продвижении отечественной продукции на внешние рынки.

Все вышеперечисленное отображается в функционировании **свободной экономической зоны (СЕЗ)**. **СЕЗ** позволяет решать такие

задачи: инновационной инфраструктуры, содержащей использование результатов научных исследований и разработок при ограниченном привлечении государственных инвестиций; применение механизма стимулирования развития инновационных организаций, работающих в сфере коммерциализации технологий и научных разработок; привлечение в приоритетные отрасли экономики частных инвестиций; повышение конкурентоспособности продукции и технического уровня производства; замещение импортной продукции продукцией отечественного производства; новаций и экспортно-ориентированных производств; повышение эффективности промышленных - организаций на основе новых технологий и освоения производства наукоемкой продукции; создание современных логистических центров; повышение конкурентоспособности туристической и другой деятельности в сфере туризма; развитие деятельности по использованию рекреационных и природных лечебных ресурсов. **Divestiture**, или **частичная приватизация** предполагает, что компания приобретает пакет акций объекта, находящегося в государственной собственности. В этом случае правительство передает ей некоторые правомочия прав собственности на объект. При этом государство устанавливает определенные требования того, как объект будет совершенствоваться, а граждане – обслуживаться.

Таким образом, развитие новых форм ГЧП и их адаптация зависит от политической воли государства, стабильной политической обстановки, создания законов и подзаконных актов регулирующих «новые» формы ГЧП и дающие им права функционирования в экономике государства, проведение кадровой и образовательной политики государства, направленной на улучшение и закрепление чиновниками информации касающейся вопросов ГЧП.

#### *Література:*

1. Вестник ДГТУ. 2011. Т. 11, № 4(55) Н.В. Городнова, А.С. Степанов. - с. 530 - 536
2. Вопросы государственного и муниципального управления. 2009. № 3, Иванова А.О, с. 178 – 188

#### *Abstracts*

##### **Pavlinchuk A. A. Specific forms of PPPs**

We have showed the experience of one farm, which has a positive experience in building sustainable financial results. We have developed a program of measures to achieve a positive financial result of agricultural manufacturer: the first - creation the material and technical base for own economic security, that is, expansion capacity for storage of crops; the second - to intensify its position on the exchange and secure the status of a powerful and independent producer. It is shown that these recommendations are not only for a particular research subject, but also for all farms.