

**M.N. Kuznetsova, O.V. Zherebtsova**

## **INTRODUCTION OF MECHANISMS OF STATE-PRIVATE PARTNERSHIP IN ECOLOGICAL CONSTRUCTION OF RESIDENTIAL BUILDINGS**

**Marina Kuznetsova** – senior lecturer, the Department of Management, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, PhD in Economics, Gatchina; **e-mail: dvinskih\_marina@mail.ru**.

**Olesya Zherebtsova** – teacher, the Department of Management, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, Gatchina; **e-mail: olesmoles@mail.ru**.

*The relevance of the research is determined by the fact that state-private partnership is one of the most effective ways of carrying out the construction and modernization of buildings, the way in question is based on the cooperation of public and private sectors. We demonstrate advantages and risks of the introduction of the mechanism of state-private partnership for its participants and describe the interaction between partners when implementing projects in the sphere of ecological construction of residential buildings.*

**Keywords:** socio-economic policy; sustainable development; state-private partnership; municipal-private partnership; house building; private sector; public sector; ecological construction; “green technologies”.

**М.Н. Кузнецова, О.В. Жеребцова**

## **ВНЕДРЕНИЕ МЕХАНИЗМОВ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ ПО ЭКОЛОГИЧЕСКОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ**

**Марина Николаевна Кузнецова** – доцент кафедры менеджмента, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, кандидат экономических наук, г. Гатчина; **e-mail: dvinskih\_marina@mail.ru**.

**Олеся Вячеславовна Жеребцова** – преподаватель кафедры менеджмента, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, г. Гатчина; **e-mail: olesmoles@mail.ru**.

*Актуальность статьи обусловлена тем, что государственно-частное партнерство является одним из эффективных инструментов реализации проектов по строительству и модернизации зданий, базирующихся на долгосрочном характере сотрудничества публичного и частного секторов. В статье представлены выгоды и риски внедрения механизма государственно-частного партнерства для его участников, а также предлагается описание механизма взаимодействия между партнерами при реализации проектов в сфере экологического жилищного строительства.*

**Ключевые слова:** социально-экономическая политика; устойчивое развитие; государственно-частное партнерство; муниципально-частное партнерство; жилищное строительство; частный сектор; публичный сектор; экологическое строительство; «зеленые технологии».

В 2015 г. Генеральная Ассамблея ООН приняла «Преобразование нашего мира: Повестка дня в области устойчивого развития на период до 2030 года» (далее –

Повестка) [4]. В Повестке определены 17 стратегических целей устойчивого развития (далее – ЦУР) и 169 задач по решению глобальных проблем ликвидации нищеты,

сохранения природных ресурсов и обеспечения всеобщего благополучия. Задачи по решению проблем всеобщего доступа населения к безопасному, экологическому и недорогому жилью должны решиться в рамках ЦУР № 11 «Обеспечение открытости, безопасности, жизнестойкости и экологической устойчивости городов и населенных пунктов» [4]. Таким образом, в соответствии с положениями концепции устойчивого развития, перспективным становится развитие экологического строительства и модернизации жилых зданий [2].

Обеспечение граждан комфортным и доступным жильем – одна из стратегических целей РФ, которая решается в рамках реализации национальных проектов и государственных программ и является одним из основных направлений социально-экономической политики государства. Для эффективной реализации данной цели государству и частному сектору необходимо объединить свои ресурсы путем создания государственно-частных или муниципально-частных партнерств.

Форма государственно-частного партнерства (далее – ГЧП) – это определенное сочетание средств и способов взаимодействия и координации действий и осуществления финансово-хозяйственной деятельности участников партнерства, сопровождаемое определенным, юридически закрепленным, характером отношений собственности [3].

Практика применения модели ГЧП в жилищной сфере в зарубежных странах показывает эффективное и успешное ее использование для строительства и эксплуатации жилья для граждан с различным уровнем доходов, в то время как в России данный тип взаимодействия публичного и частного сектора только набирает популярность. При создании совместного предприятия, в котором государство и частный бизнес совместно финансируют, владеют и управляют проектами по строительству и модернизации зданий, риски между участниками делятся в соответствии с условиями выбранной модели ГЧП и соответствующего заключенного контракта.

Модели ГЧП отличаются комбинациями видов деятельности, включенных в контракт, которые могут содержать: строительство, финансирование, эксплуатацию, владение, управление, обслуживание или передачу прав владения на жилой объект. В зависимости от набора видов деятельности также меняется срок реализации контракта, минимальная длительность которого, как правило, составляет три года [2].

Данный механизм реализации строительных проектов является взаимовыгодным для органов государственной власти и бизнеса. К выгодам для государства можно отнести:

- разделение рисков;
- реализацию издержек совместно с частным партнером, особенно актуальным является при реализации дорогостоящих проектов, обладающих длительным сроком окупаемости.

К рискам в проекте строительства или модернизации зданий можно отнести следующие:

- рост цен на строительные материалы и на подрядные работы, что в долгосрочной перспективе влияет на капитальные и переменные затраты;
- высокую степень износа основных фондов строительной организации;
- низкую производительность труда за счет нехватки квалифицированного персонала;
- сезонность строительных работ и зависимость от погодных условий местоположения объекта строительства;
- низкую платежеспособность заказчиков и др.

Поскольку региональный и муниципальный уровни не включены в систему достижения целей устойчивого развития в РФ [5], для решения проблем экологического строительства и модернизации жилых зданий в Ленинградской области следует применять механизм государственно-частного партнерства (регионального ГЧП) в сфере строительства экологического жилья. Для обеспечения целей устойчивого развития региональный уровень должен стать ключевым, поскольку РФ – федеративное государство с самой

большой в мире территорией и субъектами РФ, сопоставимыми по территории и численности со многими странами мира. Поэтому применение ГЧП позволит решить часть задач цели № 11 «Обеспечение открытости, безопасности, жизнестойкости и экологической устойчивости городов и населенных пунктов» [5].

Механизм государственно-частного партнерства в сфере строительства экологического жилья Ленинградской области – это система взаимодействия субъектов партнерства, которая представляет собой комплекс элементов, форм, методов, правил и процедур решений государства и бизнеса с целью обеспечения населения жильем с учетом внедрения «зеленых технологий».

Организационно-экономический механизм ГЧП является элементом социально-экономической политики региона. Помощь предпринимательского сектора необходима для наиболее быстрой реализации проектов в данном направлении.

Организационно-экономический механизм ГЧП в сфере жилищного строительства необходим для обеспечения эффективного взаимодействия всех субъектов ГЧП и внедрения «зеленых технологий». Субъекты ГЧП представлены на рис. 1. Механизм ГЧП можно использовать при строительстве экологического жилья и модернизации жилых зданий.

Механизм ГЧП в сфере строительства экологического жилья позволит учитывать интересы каждого субъекта, объединив при этом их сильные стороны, что позволит реализовывать индивидуальные

проекты.

Интересы субъектов ГЧП представлены на рис. 2.

Сущность ГЧП в сфере жилищного строительства заключается в формировании долгосрочных договорных отношений между органами государственной власти и частным сектором в целях развития жилищного строительства на федеральном, региональном и муниципальном уровнях в интересах населения. Механизм взаимодействия участников ГЧП в сфере жилищного строительства (в том числе экологического) региона представлен на рис. 3.

Таким образом, ресурсы, которые используют субъекты ГЧП, можно определить следующим образом:

- застройщик привлекает капитал (собственный или привлеченный), использует собственные профессиональные компетенции;

- органы государственной власти создают условия с помощью введения специальных режимов, которые позволяют застройщику существенно снизить затраты на строительство жилья. Кроме того, для строительства экологического жилья, органы власти могут компенсировать часть затрат застройщика, связанные с экологичностью проекта.

После заключения договора (контракта) ГЧП и определения доли коммерческого жилья, которое причитается застройщику, у него появится возможность его реализации (коммерческое жилье). В результате органы государственной власти субъекта РФ получают экологическое

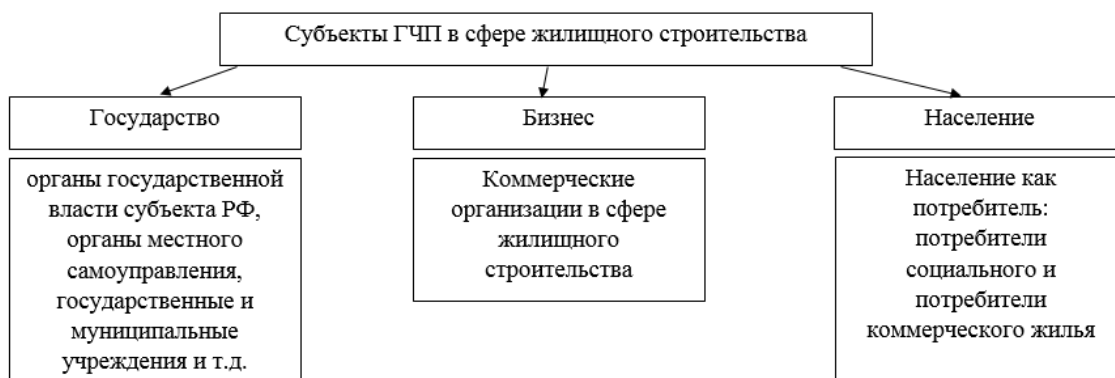


Рис. 1. Субъекты ГЧП в сфере жилищного строительства

Источник: сост. авторами.

Население	Государство	Бизнес
<ul style="list-style-type: none"> <li>• повышается уровень конкуренции, что влечет за собой снижение общего уровня цен на жилье;</li> <li>• для социально незащищенного населения появляется возможность решения проблемы нехватки жилья в более сжатые сроки;</li> <li>• появляется возможность приобрести жилье, соответствующее требованиям энергоэффективности и энергосбережения.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• появляется возможность финансирования сферы жилищного строительства, коммунальной инфраструктуры;</li> <li>• появляется возможность использования эффективных механизмов управления имуществом и опыта в управлении персоналом;</li> <li>• оптимизация численности государственных служащих;</li> <li>• создание новых рабочих мест и снижение уровня безработицы в регионе;</li> <li>• возможность сосредоточиться на долгосрочных перспективах развития жилищного сектора;</li> <li>• снижение социальной напряженности.</li> <li>• реализация Цели устойчивого развития за счет перехода к экологическому строительству.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• появляется возможность участия в проектах органов государственной власти субъектов РФ, что позволяет войти в отрасль с низким уровнем конкуренции и большим потенциалом для развития;</li> <li>• получение поддержки и содействия органов власти;</li> <li>• предоставляются гарантии загрузки мощностей и получения доходов в долгосрочной перспективе.</li> </ul>

Рис. 2. Интересы субъектов ГЧП

Источник: сост. авторами.

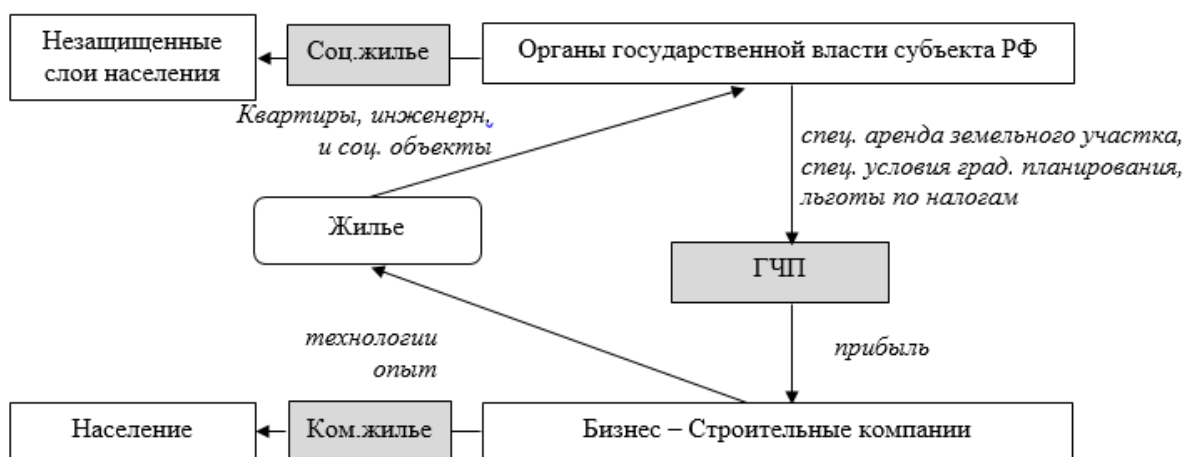


Рис. 3. Механизм ГЧП в сфере жилищного строительства Ленинградской области

Источник: сост. авторами.

жилье для решения социальных проблем (социальное жилье), бизнес получает прибыль, а население – жилье определенного качества.

Таким образом, можно сделать вывод, что государственно-частное партнерство

позволяет учитывать интересы государства, частного сектора и населения и является перспективным механизмом развития экологического жилищного строительства в соответствии с положениями концепции устойчивого развития.

### ЛИТЕРАТУРА

1. *Жеребцова О.В.* О развитии регионального экологического строительства в России // Журнал правовых и экономических исследований. Journal of Legal and Economic Studies. 2020. № 2. С. 116–119.

2. *Жеребцова О.В.* Экономические аспекты повышения энергоэффективности при строительстве зданий и сооружений // Журнал правовых и экономических исследований. Journal of Legal and Economic Studies. 2021. № 1. С. 120–124.

3. *Макаров И.Н., Спесивцев В.А., Соколов В.П.* Государственно-частное партнерство и интересы регионального развития: системно-институциональный анализ // Экономика, предпринимательство и

право. 2019. Т. 9. № 4.

4. Преобразование нашего мира: Повестка дня в области устойчивого развития на период до 2030 года // Организация Объединенных Наций: [сайт]. URL: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/ru/about/development-agenda/> (дата обращения: 21.10.2021).

5. *Якимчук Н.Н., Кузнецова М.Н., Иванова М.В.* Государственное управление устойчивым развитием территорий: опыт Финляндии и России // Государственное управление. Электронный вестник. 2021. № 85. URL: [http://e-journal.spa.msu.ru/vestnik/item/85\\_2021yakimchuk\\_kuznetsova\\_ivanova.htm](http://e-journal.spa.msu.ru/vestnik/item/85_2021yakimchuk_kuznetsova_ivanova.htm) (дата обращения: 21.10.2021).