ПЕРСПЕКТИВЫ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

С. В. Ерёмушкина

Государственный институт управления и социальных технологий БГУ,
г. Минск, Республика Беларусь

Улучшение жилищных условий населения выступает одной из приоритетных задач социально-экономического развития Республики Беларусь. Данные республиканского опроса, проведенного Информационно-аналитическим центром при Администрации Президента Республики Беларусь в III квартале 2016 г., свидетельствуют о том, что жилищный вопрос занял пятое место среди проблем, волнующих граждан, наряду с ростом цен, снижением реальных доходов, безработицей. Для решения этой проблемы необходимо обеспечить: формирование рынка доступного жилья; повышение платежеспособного спроса населения; развитие жилищного кредитования; увеличение объемов жилищного строительства.

Рынок жилья представляет собой сложную систему взаимоотношений по созданию, перераспределению и эксплуатации объектов жилищной недвижимости. Помимо продавцов и покупателей на этом рынке действуют такие агенты, как риэлтеры, оценщики, страховщики [4].

Спрос на рынке жилья проявляется и как потребительский спрос со стороны нуждающегося в жилье населения, и как инвестиционный спрос со стороны неинституциональных инвесторов на жилье в качестве источника дохода. Такой характер спроса объясняет проявление на рынке жилья эффекта Гиффена, когда рост цен на недвижимость ведет к росту продаж, что вызывает очередное повышение цен.

Специфика сделок с жилищной недвижимостью требует технического учета и регистрации прав на объекты недвижимости, что порождает необходимость наличия соответствующих институтов [4].

Такие действующие ныне механизмы финансирования жилищного строительства, как долевое участие в строительстве, развитие сектора арендного жилья, ипотечное кредитование, строительство доходных домов, на практике оказываются малоэффективными. Все вышесказанное подтверждает необходимость участия государства в функционировании рынка жилищной недвижимости.

Отмечая стремление государства переложить ответственность за обеспеченность жильем на население, С. А. Шимановский предлагает при разработке стратегии жилищной политики определить степень участия государства в решении жилищной проблемы, а также характер контроля за деятельностью на рынке жилья (жесткое либо частичное регламентирование или содействие становлению саморегулирования рынка) [4, с. 65–66]. В качестве конкретных

мероприятий, которые могут быть реализованы государством на рынке с целью снижения остроты жилищной проблемы, предлагаются следующие [4, с. 67–68]:

1. Согласование проектов жилищного строительства с нормами жилищного стандарта. Предполагается увеличение доли возведения с государственным участием жилья, соответствующего минимальным нормам жилищного стандарта по площади.

2. Ускорение жилищной фильтрации по двум направлениям: перераспределение излишнего жилья и потребление жилья по мере его старения домашними хозяйствами с более низким уровнем дохода.

3. Дифференциация жилищных программ по качеству построенного жилья. Разделение рынка на два сегмента с разным уровнем государственного регулирования воспроизводства (производства), эксплуатации и оборота жилья: рынок типового жилья, на котором ценообразование и предоставление комплекса жилищно-коммунальных услуг будет регулироваться государством; рынок жилья повышенных потребительских качеств со свободным ценообразованием и услугами на условиях возмещения понесенных затрат. Предлагается отмена налоговых льгот при строительстве элитного жилья, что принесет в бюджет государства исходя из сложившихся на рынке объемов ввода жилья в эксплуатацию в последние годы 50–80 млн долл. США.

4. Открытие персональных счетов для накопления средств на капитальный ремонт в рамках специализированного финансового учреждения с перспективой его объединения с системой строительных сбережений.

Другие исследователи отмечают необходимость переноса акцента государственного воздействия на рынке жилья со стимулирования спроса на стимулирование предложения, справедливо отмечая, что, несмотря на многочисленные жилищные программы, принятые государством в последние годы, задача обеспечения населения жильем далека от решения, поскольку объемов строящегося жилья недостаточно для удовлетворения платежеспособного спроса [2].

В то же время стоит учесть психологические нюансы поведения домохозяйств при решении жилищной проблемы. В условиях ограниченности ресурсов возможен выбор между тремя альтернативными вариантами: длительное накопление финансовых средств для покупки жилья, приобретение жилья за

счет ипотечного кредита с возможностью проживания уже в настоящее время либо ожидание очереди на получение социального жилья. Мнение многих граждан относительно того, что государство обязано обеспечить жильем всех нуждающихся, не изменяется, но широкие слои населения не могут быть охвачены государственными жилищными программами. Низкая доступность долгосрочных ипотечных кредитов вызывает отрицательное к ним отношение, многие не любят жить в долг. Можно сделать вывод о том, что основная часть населения со средним уровнем дохода не может приобрести жилье за счет собственных или заемных средств.

В этой ситуации Е. А. Дмитриева предлагает сосредоточить усилия государства на стимулировании предложения, то есть на мотивации производителей к увеличению объемов возводимого жилья и к снижению цен на него. Для увеличения предложения жилья предлагается проведение государством следующих мероприятий [2, с. 115]:

- снижение административных барьеров, в том числе регламентация и упрощение процедур согласований;

- обеспечение земельных участков инфраструктурой;

- обеспечение выпуска стройматериалов с высокими техническими характеристиками для снижения стоимости жилья;

- создание благоприятных условий для развития конкуренции на строительном рынке.

Поскольку решение жилищной проблемы невозможно без активной государственной поддержки, но в то же время должно опираться на рыночные механизмы, представляется перспективным использование в жилищной сфере такой организационной формы, как государственно-частное партнерство (ГЧП), при котором государственный и частный секторы экономики объединяют имеющиеся у них ресурсы. Интересы частного бизнеса и государства никогда не совпадут, поэтому отношения прав собственности двух этих сторон всегда четко разграничены.

В Великобритании ГЧП используется как ключевой инструмент правительственной стратегии обеспечения современного коммунального обслуживания и считается одним из основных рычагов повышения конкурентоспособности страны. В Ирландии ГЧП расценивается как партнерские отношения на базе сотрудничества государства и частного сектора с целью реализации публичного общественно-значимого проекта или оказания услуг, носящих социальный характер. Для частного бизнеса ГЧП выступает как соглашение на контрактной основе между государственными органами и частной компанией, которое дает право частной стороне участвовать в большем объеме в предоставлении общественных услуг и общественном производстве [6].

Государству реализация государственно-частного партнерства дает возможность привлечь частный капитал к финансированию и управлению той собственностью, которую государство оставляет за собой; для бизнеса ГЧП – это способ получить надежную прибыль при использовании объектов государственной собственности или при оказании услуг, которые закреплены за государством.

Следует определить способы, с помощью которых государство может решать задачу обеспечения жильем населения, выступая при этом собственником некоторых ресурсов на специфическом рынке жилья. Выделим следующие группы ресурсов, которые применяются на первичном рынке жилья: земля, инженерная инфраструктура, транспортная инфраструктура, финансовые ресурсы, трудовые ресурсы, управленческие способности, предпринимательские способности, административный ресурс, гарантии.

Если все виды производственных ресурсов сосредоточены в руках частных собственников, а государство лишь осуществляет законодательное регулирование их деятельности, не выступая специальным гарантом для строительных организаций, речь о государственно-частном партнерстве не идет.

В командной экономике – противоположный вариант – все ресурсы находятся в государственной собственности, такой ресурс, как предпринимательская способность, не выделяется вообще.

В социально ориентированной рыночной экономике целый ряд ресурсов, в первую очередь труд, управленческие и предпринимательские способности, принадлежит частному сектору, но некоторыми ресурсами эффективнее распоряжается государство. Например, имея в собственности объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, государство может влиять на сокращение отрицательных внешних эффектов, неизбежно возникающих в процессе строительства. В этом случае мы можем классифицировать взаимодействие частного и государственного сектора как государственно-частное партнерство, поскольку государство предоставляет свои ресурсы в обмен на получение общественно значимых выгод. При осуществлении ГЧП на рынке жилья государство также может вкладывать в проекты свои финансовые ресурсы, желая обеспечить доступность жилья для большей части населения.

Рынок жилья в стране характеризуется почти полной собственностью государства на земельные ресурсы, вовлекаемые в строительную деятельность. Отметим также слабую поддержку контрактных обязательств со стороны неформальных институтов, что приводит к высоким временным и денежным издержкам, связанным с правовым обеспечением бизнеса. Поэтому обладающее административным ресурсом государство в условиях ГЧП становится гарантом выполнения контрактов на рынке жилья.

ГЧП также может быть эффективным при формировании рынка арендного жилья с использованием программ жилищного лизинга, поскольку продолжается поиск возможностей удовлетворения потребностей в жилище для той категории населения, которая не имеет возможности реализовать свой спрос на рынке жилой недвижимости. Жилищный лизинг может стать альтернативой приобретению жилья за счет собственных или заемных средств, поскольку обладает преимуществами как жилищного кредитования (привлечение дополнительных инвестиционных ресурсов для строительства или приобретения жилья), так и жилищной аренды (распределенные на большой период времени платежи за жилищные услуги).

Государство признает следующие преимущества развития жилищного лизинга в Беларуси:

лизинговые операции доступны потребителям со средними доходами, что повышает доступность жилья;

жилищный лизинг используется в качестве дополнительного механизма финансирования жилищного строительства и обеспечивает приток частных инвестиций в жилищную сферу;

операции жилищного лизинга позволяют получить и использовать жилье задолго до завершения процесса полной оплаты.

Государственная поддержка жилищного лизинга заключается в создании лизинговых компаний, лизингового фонда, предоставлении налоговых и прочих льгот, в разработке и принятии целевой программы развития жилищного лизинга, организации целевого финансирования программ. Положение о лизинге многоквартирных жилых домов и квартир в многоквартирных домах в Республике Беларусь в новой редакции утверждено Указом Президента Республики Беларусь от 6 апреля 2017 г. № 109 «Об изменении указов Президента Республики Беларусь по вопросам лизинговой деятельности», что открывает новые возможности активизации рынка жилищной недвижимости и повышения доступности жилья для населения [7].

Одним из факторов, определяющих успешное функционирование механизмов жилищного лизинга, является развитый рынок арендного жилья. Несмотря на то, что в Беларуси эта тема присутствует в программных правительственных документах и за 2013–2015 гг. в стране было введено 454,7 тыс. м² арендного жилья государственного жилищного фонда, который имеет следующие черты: рынок арендного жилья практически не развит и институционально не сформирован; остается преимущественно в сфере деятельности теневых структур, арендодатели уклоняются от уплаты налогов; договоры аренды, подлежащие обязательной государственной регистрации, на деле регистрируются

в незначительной доле; арендодатели отказываются в регистрации жильцов по месту проживания и др.

Развитый рынок арендного жилья может быть сформирован только при активной государственной поддержке. В России начата реализация масштабного государственно-частного проекта под кураторством Единого института развития в жилищной сфере [1]. Предполагается использовать механизм финансирования в виде коллективных инвестиций через создание закрытых паевых инвестиционных фондов. Пилотные проекты строительства доходных домов имеют два пути развития: коммерческий и социальный, при котором государство осуществляет частичное финансирование наряду с использованием средств некоммерческих фондов и частных инвесторов, а также жестко регулирует ценовую политику.

Существует несколько вариантов организации механизма жилищного лизинга:

региональная лизинговая компания учреждается областной или муниципальной администрацией;

крупная строительная организация формирует дочернюю компанию (корпоративный жилищный лизинг);

организации образуют коммерческую лизинговую компанию, покупая недвижимость с целью предоставления жилья сотрудникам на условиях жилищного лизинга.

ГЧП может лежать в основе смешанной схемы организации жилищного лизинга. В этом случае начальный капитал лизинговой компании создается как за счет средств строительной корпорации, так и за счет средств бюджета.

Основными моделями государственно-частного партнерства, которые могут быть использованы в жилищной сфере, считаются [3, с. 41–42]:

франчайзинг – заключение частной компанией договора с государственным заказчиком по вопросу управления и эксплуатации существующего объекта строительства. При этом частная компания получает прибыль от возврата инвестиций в оборудование и транспортные средства, а также за счет эффективной эксплуатации объекта;

«дизайн – строительство – финансирование – эксплуатация»: государство поручает частному застройщику на основе установленного дизайна и спецификаций строительство жилого объекта, который будет эксплуатироваться застройщиком;

«строительство – получение в собственность – эксплуатация»: передача частным застройщиком возведенного объекта государственному или муниципальному заказчику на срок, установленный в контракте. По истечении срока права пользования объектом остаются у частного застройщика;

«строительство – получение в собственность – эксплуатация – передача»: частный застройщик получает возможность эксплуатации объекта капи-

тального строительства в течение срока, установленного контрактом, после чего право собственности на объект принадлежит государству;

«приобретение – получение в собственность – обратный лизинг»: построенный и введенный в эксплуатацию частным застройщиком объект стро-

ительства передается в лизинг государству или муниципалитету [3].

Реализация данных форм ГЧП призвана содействовать формированию и функционированию рынка доступного арендного жилья и решению проблемы обеспечения жильем населения Беларуси.

Литература

1. Гареев, И. Ф. Проблемы развития рынка арендного жилья в отечественной экономике / И. Ф. Гареев, Н. М. Зарипова // Российское предпринимательство. – 2014. – № 20 (266). – С. 81–91.
2. Дмитриева, Е. А. Изменение направления мер государственного воздействия на рынке жилья / Е. А. Дмитриева // Актуальные вопросы экономических наук. – 2009. – № 9–3. – С. 111–115.
3. Калугин, В. А. Жилищный лизинг как инструмент обеспечения доступности жилья в Белгородской области / В. А. Калугин, Д. И. Королькова // Научные ведомости БелГУ. Сер. Экономика. Информатика. – 2015. – № 13 (210). – С. 36–42.
4. Огурцова, А. Н. Роль государства на рынке жилья [Электронный ресурс] / А. Н. Огурцова // Наукоедение. – 2014. – № 5 (24). – Режим доступа: <http://naukovedenie.ru/PDF/112EVN514.pdf>. – Дата доступа: 12.04.2017.
5. Шимановский, С. А. Перспективы развития рынка недвижимости жилищной сферы в Республике Беларусь / С. А. Шимановский // Наука и техника. – 2014. – № 6. – С. 64–69.
6. Есбергенова, З. Т. Сущность и определение государственно-частного партнерства / З. Т. Есбергенова // Международный научно-исследовательский журнал. Политические науки. – Екатеринбург, 2015. – № 5 (36). – С. 131–132.
7. Об изменении указов Президента Республики Беларусь по вопросам лизинговой деятельности [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 6 апр. 2017 г., № 109 // Нац. правовой Интернет-портал Респ. Беларусь. – Режим доступа: http://www.pravo.by/upload/docs/op/P31700109_1491598800.pdf.

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЗАДАЧИ В СИСТЕМЕ УПРАВЛЕНИЯ СПОРТИВНЫМИ ОБЪЕКТАМИ

В. В. Карнейчик

Белорусский национальный технический университет,
г. Минск, Республика Беларусь

Под управлением спортивными объектами понимается система организационно-экономических отношений, хозяйственных связей, управленческих решений, направленных на стабильное функционирование, устойчивое развитие и повышение доходности объектов физкультуры и спорта [1].

Особенностью управленческой деятельности спортивных сооружений является направленность на достижение единства двух целей: социальной и экономической. С одной стороны, необходимо создать условия для привлечения к физкультурно-спортивным занятиям тех граждан, которые в настоящее время еще не вовлечены в подобные занятия, а с другой, нужно обеспечить стабильные финансовые поступления в бюджет спортивного объекта.

В настоящее время государство предоставило физкультурно-оздоровительным и спортивным организациям большую экономическую и организационную свободу, но при этом создало более жесткие условия хозяйствования, обусловленные необходимостью снижения государственного финансирования.

Главной стратегической задачей в управлении работой спортивных объектов является улучшение качества спортивно-оздоровительных услуг, а также повышение уровня проведения спортивно-зрелищных мероприятий. Качество услуг – понятие многогранное, его следует рассматривать с позиции структуры (материально-технические возможности, кадровый потенциал), процесса (условия оказания услуг) и результата.

Другой задачей управления работой спортивных объектов является расширение ассортимента предоставляемых услуг, ориентированных на разные категории потребителей, что позволит привлекать большее количество людей. В то же время деятельность спортивных сооружений не должна быть чрезмерно многопрофильной, поскольку это может привести к увеличению издержек и снижению эффективности управления.

В основе формирования ассортимента услуг спортивного объекта лежит изучение спроса населения. Достижение данной цели возможно посредством маркетинговых исследований, дающих наиболее