

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ  
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ДОНБАССКАЯ НАЦИОНАЛЬНАЯ АКАДЕМИЯ  
СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ»

*На правах рукописи*

**Балабенко Елена Владимировна**

**МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ФОРМИРОВАНИЮ  
ОРГАНИЗАЦИОННО-ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОГО МЕХАНИЗМА  
РАЗВИТИЯ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА В  
ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством  
(по отраслям сферы деятельности, в т.ч.: экономика, организация и управление  
предприятиями, отраслями, комплексами)

**Диссертация**  
на соискание ученой степени  
доктора экономических наук

Экземпляр диссертации идентичен  
по содержанию другим  
экземплярам, которые были  
представлены в диссертационный  
совет.

Ученый секретарь диссертационного  
совета Д 01.001.01

Кротова А.В.

Научный консультант:  
доктор экономических наук, доцент  
Овчаренко Людмила Александровна

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФОРМИРОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ.....	19
1.1. Экономическая сущность развития государственно-частного партнерства.....	19
1.2. Развитие государственно-частного партнерства в жилищном строительстве: анализ зарубежной практики.....	43
1.3. Современные направления применения государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.....	70
Выводы к главе 1.....	87
ГЛАВА 2. МЕТОДОЛОГИЯ СТАНОВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ.....	93
2.1. Модели и формы развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.....	93
2.2. Концепция развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве .....	116
2.3. Субъективные составляющие методологии становления и развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.....	136
Выводы к главе 2.....	155
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ И УСЛОВИЯ ФОРМИРОВАНИЯ ОРГАНИЗАЦИОННО-ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОГО МЕХАНИЗМА РАЗВИТИЯ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ.....	159
3.1. Анализ сбалансированной системы показателей жилищного фонда Донецкой Народной Республики.....	159

3.2. Структура макро- и микроэкономической среды сферы жилищного строительства Донецкой Народной Республики.....	180
3.3. Условия формирования организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве Донецкой Народной Республики.....	197
Выводы к главе 3.....	219
ГЛАВА 4. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИОННО-ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОГО МЕХАНИЗМА РАЗВИТИЯ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ.....	225
4.1. Методический подход к оценке эффективности использования территории для жилищного строительства .....	225
4.2. Определение потребности в жилищной обеспеченности населения территории.....	252
4.3. Реализация организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве на основе проектного подхода.....	269
Выводы к главе 4.....	287
ГЛАВА 5. СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОРГАНИЗАЦИОННО- ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОГО МЕХАНИЗМА РАЗВИТИЯ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ.....	292
5.1. Моделирование организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.....	292
5.2. Адаптация научно-методического подхода к комплексной оценке эффективности механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве .....	307
5.3. Администрирование организационно-институциональной среды развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.....	328
Выводы к главе 5.....	350

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	358
СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.....	363
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	364
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	409
Приложение А. Справки и акты о внедрении результатов исследования.....	410
Приложение Б. Понятийный аппарат «государственно-частное партнерство».....	415
Приложение В. Анализ нормативно-правового определения государственно-частного партнерства .....	417
Приложение Г. Принципы управления развитием государственно-частного партнерства .....	420
Приложение Д. Анкета «Государственно-частное и муниципально-частное партнерство: развитие местной инфраструктуры» .....	422
Приложение Е. Задание проекта строительства .....	425
Приложение Ж. Обоснование эффективности реализации инвестиционного проекта с участием механизма государственно-частного партнерства.....	426

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы.** Развитие территории, рост доступности общественных благ требует значительных капиталовложений на протяжении длительного периода времени. В условиях глобального экономического кризиса частный сектор приобретает статус равноправного партнера государства в выполнении стратегических задач социально-экономического развития стран и регионов.

Планы антикризисных действий и посткризисного восстановления экономики, введенные во многих странах, предполагают расширение сотрудничества между государством, частным сектором и институтами гражданского общества, что возможно только при формировании отношений государственно-частного партнерства.

Современное состояние экономики Донецкой Народной Республики, а также сложившаяся геополитическая ситуация требуют усовершенствования различных аспектов государственного регулирования хозяйственной деятельности, и касается это, в первую очередь, социально-значимых отраслей, как жилищное строительство, поскольку строительный сектор экономики является связующим звеном народного хозяйства.

Сокращение объемов жилищного строительства в Республике, вызванное объективными причинами, которое в свою очередь повлияло на снижение объемов строительного производства, вплоть до остановки ряда промышленно-производственных комплексов, определяет уровень развития экономики страны в целом и благосостояние населения в частности. Методологические разработки и практические рекомендации по формированию организационной и институциональной составляющей механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве обеспечат создание необходимых условий для формирования в Республике социально ориентированной рыночной

экономики, что определяет актуальность диссертационного исследования.

**Степень разработанности темы исследования.** В отечественной и зарубежной науке вопросам, связанным с территориальным развитием в целом и строительной отрасли в частности, посвящено достаточное количество работ. На данную тему высказывались такие ученые, как Д. Белова, Л. Богак, Г. Губерная, Е. Горохов, У. Зиннуров, Т. Иванова, Л. Овчаренко, В. Севка, Н. Свиридова, Т. Сидорченко, Р. Подольский, Б. Шелегеда и др. Все они исследовали проблемы, связанные со стратегическими приоритетами территориального развития, с инновационно-инвестиционным обеспечением развития строительного комплекса территориального образования, а также вопросы конкурентоспособности и интеграции строительного комплекса в мировое хозяйство.

Проблемы именно жилищного строительства исследовали такие ученые, как А. Амоша, О. Беляева, Е. Богомолова, Н. Вертиль, А. Козловский, Н. Моисеенко, Е. Песоцкая, В. Севка, В. Сударенко и А. Шевчук и др., а именно: исследовавших правовое регулирование финансирования жилищного строительства в регионе, гражданско-правовое регулирование отношений в сфере жилищного строительства, государственную политику в отношении стратегии развития отрасли и экономический механизм страхования рисков в жилищном строительстве.

Теоретические и прикладные проблемы развития партнерских отношений государства и предпринимательских структур исследовали В. Варнавский, О. Веретенникова, В. Геец, Б. Герасимов, Э. Деминг, В. Дорофиев, П. Климов, Р. Ободец, К. Павлюк, А. Половян, С. Сильвестров, А. Трошин, А. Ярембаш и др.

Особенности системы формирования и обеспечения механизма реализации государственно-частного партнерства представлены в аналитических исследованиях Н. Агазарян, С. Алексеевой, И. Брайловского, А. Екимова, Н. Игнатюк, Е. Иродовой, А. Клименко, А. Максимова, В. Михеева, Е. Савас, М. Скоробогатова, О. Шилкиной и др. В трудах авторов идет речь о формировании органов управления, распределении полномочий между ними, формировании и закреплении регламентов взаимодействия между управляющей и

управляемой экономическими подсистемами; наличии сопутствующих участников для формирования благоприятной среды механизмов реализации; сравнении особенностей управления проектного и процессного подходов.

В то же время, несмотря на значительные достижения в изучении государственно-частного партнерства, а также вопросов развития строительного комплекса, элементы формирования организационных и институциональных составляющих механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве авторами не выделяются и требуют дальнейших исследований. Сложность, недостаточная изученность и нерешенность проблем формирования механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве в современных условиях обусловили выбор темы исследования, подтверждают ее актуальность, определяют цель и задачи.

**Целью исследования** является разработка теоретико-методологических подходов, практических рекомендаций к определению перспектив формирования организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства на основе: создания оптимальных условий обеспечения развития государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства; разработки подходов к анализу территории для развития жилищного строительства; формирования обобщенной модели организационно-институционального механизма развития партнерства в жилищном строительстве на государственном и местном уровнях; комплексной оценки эффективности реализации проекта жилищного строительства с использованием механизма развития партнерских отношений; разработки правил согласованного взаимодействия участников среды государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

Достижение поставленной цели обусловило необходимость решения следующих задач:

рассмотреть экономическую сущность развития государственно-частного партнерства;

имплементировать зарубежный опыт развития государственно-частного

партнерства в жилищном строительстве;

исследовать закономерности развития государственно-частного партнерства путем выявления инструментов управления и ориентиров формирования партнерских отношений;

предложить концепцию управления хозяйствующими субъектами на основе применения институциональных и организационных составляющих государственно-частного партнерства в жилищном строительстве;

аргументировать предпосылки и условия создания организационно-институционального элемента развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве;

определить условия формирования организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве Донецкой Народной Республики;

разработать методический подход к оценке градостроительной ценности территории для дальнейшего использования в жилищных проектах;

развить методику определения потребности в жилищной обеспеченности населения территории при наличии заранее заданных показателей и выбора эффективного типа застройки;

обосновать проектный подход к реализации организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве;

сформировать модель организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве на государственном и муниципальном уровнях;

адаптировать научно-методический подход к комплексной оценке эффективности реализации проекта жилищного строительства с использованием механизма развития государственно-частного партнерства;

разработать правила согласованного взаимодействия участников среды государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

**Объектом исследования** является процесс государственно-частного



партнерства.

**Предметом исследования** выступает организационно-институциональный механизм развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

**Гипотеза исследования** заключается в том, что формирование организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства обеспечивает установление оптимальных условий жилищного строительства, следствием чего является сбалансированное социально-экономическое развитие территории.

Диссертация выполнена в соответствии с паспортом специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (по отраслям сферы деятельности, в т.ч.: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами), в частности, п. 1.3.77. Теоретические и методические подходы к разработке новых и адаптации существующих методов, механизмов и инструментов функционирования экономики, организации и управления хозяйственными образованиями в строительном комплексе; п. 1.3.84. Методологические основы формирования системы взаимоотношений между участниками инвестиционного процесса в строительстве; п. 1.3.95. Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование государственной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики; п. 1.3.97. Методы оценки эффективности эксплуатации, воспроизводства и расширения жилищного фонда (реконструкция, модернизация и новое строительство); п. 1.3.111. Государственно-частное партнерство в строительном комплексе.

**Научная новизна полученных результатов** заключается в разработке теоретико-методологических подходов к формированию организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве на основе внедрения комплекса моделей и алгоритмов локально-операционного управления.

К числу основных результатов, определяющих научную новизну исследования, относятся следующие:

*впервые:*

сформирована модель организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, особенность которой заключается в комплексной реализации и формировании вертикально взаимодействующих организационных структур, отвечающих за процесс интеграции партнерства в жилищное строительство, в том числе: формирование благоприятного нормативно-правового регулирования хозяйственной деятельности; на уровне территориальной системы развитие механизма муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве путем использования правовой формы – производственный кооператив, что позволит в рамках целевых функций частным инвесторам обладать правом долевой собственности на возводимые объекты и приведет к росту заинтересованности в инвестировании частного капитала;

разработан методический подход к оценке градостроительной ценности территории, основанный на процессе деления территорий на экономико-планировочные зоны и оценке пофакторных зональных коэффициентов (индексов), характеризующих территориальную ценность, что даст возможность выделить наиболее привлекательные территории под жилищное строительство для дальнейшего использования в инвестиционных проектах государственно-частного партнерства;

обоснован проектный подход к реализации организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, основанный на этапности исполнения механизма с учетом интеграции сбалансированных оценочных показателей определения организационно-институциональных составляющих элементов взаимодействия и принципов отбора реализации инвестиционного проекта в целом и для каждого участника в отдельности;

разработаны правила согласованного взаимодействия участников среды государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, базирующиеся на комплексном процессе администрирования организационно-институциональной среды, составляющими которых являются: стандартизация процессов построения системы государственного и территориального управления; стимулирование инвесторов и нормативно-правовое обеспечение реализации инфраструктурных проектов на принципах государственно-частного партнерства в жилищном строительстве;

*усовершенствованы:*

концепция развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, в которой основными элементами являются институциональная и организационная составляющие, уточненная система принципов поведения субъектов в процессе реализации проектов, следование которым приведет к обоснованию единой формы управления, увязывающей показатели развития отраслевой среды с институциональными факторами, обеспечивающими применение партнерства во взаимосвязи с субъектами жилищного строительства;

методика определения потребности в жилищной обеспеченности населения территории, отличающаяся от существующих норм жилищного строительства расчетом норматива жилищной обеспеченности с учетом семейности, интегрального коэффициента, как внутреннего фактора, дополняющего подсобными помещениями жилую площадь и выбором эффективного типа застройки (многовариантность застройки) с учетом среднего значения потребности в жилплощади (очередность на жилье, дополнительная потребность в жилье) на потенциально свободных земельных участках, территориальной целесообразности размещения разного типа жилья, а также запросов населения на улучшение жилищных условий;

научно-методический подход к оценке эффективности реализации проекта жилищного строительства с использованием механизма развития государственно-частного партнерства, основой которого является экспертная оценка технико-экономического развития отрасли, включающая: интегральную оценку по

отраслевым критериям с учетом качественного уровня институциональной среды; ранжирование отраслевых факторов для определения весового агрегированного показателя инвестиционной привлекательности социально-значимых проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве;

*получили дальнейшее развитие:*

понятийный аппарат путем уточнения сущности понятия «государственно-частное партнерство», которое предлагается трактовать как институционально и организационно оформленное взаимовыгодное сотрудничество между публичными и частными партнерами всех уровней, на основе формирования симбиоза и объединения ресурсов, с целью реализации общественно-значимых проектов и программ, направленных на повышение результативности аллокации ресурсов;

основные ориентиры формирования партнерских отношений: характер партнерства (государственного / муниципального значения); принцип соответствия основным признакам государственно-частного партнерства (отвечает / не отвечает основным признакам, но выполняет часть функций «квази-государственно-частное партнерство и муниципально-частное партнерство»); соотношение роли участия государства, муниципалитета и частных инвесторов (паритетное участие); отраслевая принадлежность или сфера применения (в том числе жилищное строительство);

организационно-институциональный элемент развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве – Центр развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, рассматриваемый в качестве базиса формирования необходимой институциональной среды и эффективной системы управления проектами государственно-частного партнерства в жилищном строительстве;

имплементация зарубежного опыта в части использования общих базовых инструментов развития государственно-частного партнерства (организационных и институциональных), формирующих целостную систему скоординированных действий субъектов отраслевой среды (на примере жилищного строительства);

условия формирования организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве Донецкой Народной Республики путем практико-ориентированной оценки, а именно: создание механизма межведомственного взаимодействия при реализации проектов государственно-частного партнерства (создание координационной структуры), разработка регламентированной системы согласованного взаимодействия участников среды государственно-частного партнерства, принятия адресноориентированных Программ развития социально значимых направлений.

**Теоретическая и практическая значимость работы.** Теоретическая значимость полученных результатов следует из актуальности цели и задач исследования, определяется достигнутым уровнем разработанности проблем, научной новизной, расширением научных подходов к решению проблем формирования организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве (далее – ГЧП в ЖС). Особое значение имеют система принципов, отражающих правила и нормы поведения субъектов в процессе реализации проектов ГЧП; выделенные основные ориентиры развития партнерских отношений; модель организационно-институционального механизма развития ГЧП в ЖС.

Практическая значимость полученных результатов заключается в том, что основные научные положения диссертации доведены до методических обобщений и практических рекомендаций, которые позволяют более полно использовать резервы представителей партнерского альянса, повысить роль и значимость механизма развития ГЧП в ЖС.

Полученные научные результаты рассмотрены, одобрены и приняты к практическому внедрению в деятельность: Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики (далее – ДРН) – в частности, отдельные авторские предложения были использованы при разработке проекта Жилищного кодекса ДНР в части Раздела 3. Управление многоквартирными домами (справка от 22.05.2018 № 2829/01); Администрации

города Кировское ДНР – разработанные рекомендации нашли свое отражение в Технической документации по нормативной денежной оценке земель города Кировское в части внедрения методического подхода к оценке эффективности использования территории для жилищного строительства (акт от 22.06.2018 № 08-12/1557); Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства ДНР – при разработке концепции создания социального жилья и восстановления объектов инфраструктуры на территориях, пострадавших от военных действий в части определения потребности объемов жилищного строительства и нормы жилищной обеспеченности территории (справка от 30.05.2019 № 3365/05); Департамента территориального развития Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства ДНР – при выполнении научно-исследовательской работы «Сбор и анализ исходных данных для разработки Схемы территориального планирования Донецкой Народной Республики (I этап)» в части оценки сбалансированной системы показателей жилищного фонда в разрезе административно-территориальных единиц ДНР (акт от 03.12.2021 № 8430/09.2/1). Теоретические разработки и практические рекомендации, которые содержатся в диссертации, используются в учебном процессе ГОСУДАРСТВЕННОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ДОНБАССКАЯ НАЦИОНАЛЬНАЯ АКАДЕМИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ» при изложении учебных дисциплин «Экономический потенциал жилищного строительства», «Управление недвижимостью» (справка от 01.11.2021 № 13-04-99).

Справки и акты о внедрении результатов исследования приведены в Приложении А.

Исследование выполнено в ГОСУДАРСТВЕННОМ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОМ УЧРЕЖДЕНИИ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ДОНБАССКАЯ НАЦИОНАЛЬНАЯ АКАДЕМИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ» в рамках:

- научно-исследовательской темы: «Теоретические и прикладные основы повышения конкурентоспособности региона на основе совершенствования

управления на отраслевом и межотраслевом уровнях» (номер государственного учета НИОКТР 0117D000279 от 02.05.2017), вклад соискателя состоял в аргументации организационно-институционального элемента развития ГЧП в ЖС – Центра развития государственно-частного и муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве, способствующего формированию необходимой институциональной среды и эффективной системы управления проектами ГЧП в ЖС; предложении методического подхода оценки эффективности использования территории для ЖС, основанного на анализе градостроительной ценности территории; разработке проектного подхода реализации механизмов ГЧП и муниципально-частного партнерства в ЖС;

- госбюджетной научно-исследовательской работы «Разработка концепции создания социального жилья и восстановления объектов инфраструктуры на территориях, пострадавших от военных действий» (номер государственного учета НИОКТР 0117D000217 от 07.04.2017) в рамках которой предложена методика определения потребности в жилищной обеспеченности населения территории при наличии заранее заданных показателей и выбора эффективного типа застройки.

**Методология и методы исследования.** Теоретико-методологическую основу работы составляют положения экономической теории, диалектический метод познания и основные законы развития общества, научные концепции и теоретические разработки ученых по проблемам устойчивого формирования организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

В диссертации использовались такие научные методы исследования: восхождение от общего к конкретному – при формировании понятийного аппарата путем уточнения сущности понятия «государственно-частное партнерство»; построении универсальной концепции управления хозяйствующими субъектами на основе применения ГЧП; методы системного подхода и статистического анализа – при изучении природы ГЧП как способа развития ЖС; методы сравнительного экономического анализа – при анализе составляющих системы ГЧП в жилищном комплексе; методы фокусного

интервьюирования и логического обобщения – при оценке и определении предпосылок развития организационно-институционального механизма развития ГЧП в ЖС ДНР; экономико-математического моделирования, методы натурного обследования, изучения картографических, проектных материалов рассматриваемого направления, а также методы аналитического, информационно-статистического и графического анализа – при разработке функционально-структурной модели внедрения системы управления в ЖС, разработке комплексного процесса администрирования организационно-институциональной среды; метод структурно-логического моделирования – при обосновании реализации организационно-институционального механизма развития ГЧП в ЖС путем использования проектного подхода, для построения модели организационно-институционального механизма развития ГЧП в ЖС на разных уровнях; факторно-результативный метод – при оценке системного подхода к определению эффективности оптимальных характеристик развития ГЧП в ЖС.

Информационной базой исследования стали законодательные и нормативные правовые акты, регулирующие вопросы, связанные с эффективным использованием механизма развития партнерства в ЖС, материалы министерств и ведомств ДНР; статистические материалы, научные труды и Интернет-ресурсы.

**Положения, выносимые на защиту.** По результатам исследования на защиту выносятся следующие основные положения:

понятийный аппарат путем уточнения сущности понятия «государственно-частное партнерство»;

общие базовые инструменты развития партнерства в жилищном строительстве, основывающиеся на имплементации зарубежного опыта;

институциональный, синергетический и проектный подходы к формированию ориентиров партнерских отношений в рамках государственно-частного партнерства;

концепция управления хозяйствующими субъектами на основе применения государственно-частного партнерства в жилищном строительстве;

организационно-институциональный элемент развития государственно-



частного партнерства в жилищном строительстве;

условия формирования организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве Донецкой Народной Республики;

методический подход к оценке градостроительной ценности территории для дальнейшего использования в жилищных проектах;

методика определения потребности в жилищной обеспеченности населения территории при наличии заранее заданных показателей и выбора эффективного типа застройки;

алгоритм проектного подхода определения оптимальных параметров государственно-частного партнерства в жилищном строительстве;

моделирование организационно-институционального механизма объединения ресурсов государства, муниципальной системы и частного бизнеса в жилищном строительстве;

подход интегральной ранговой оценки отраслевых критериев в жилищном строительстве с учетом качественного уровня институциональной среды;

процесс администрирования согласованного взаимодействия участников среды государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

**Степень достоверности и апробация результатов.** Достоверность результатов подтверждается значительным охватом теоретической и эмпирической базы диссертационного исследования, посвященной проблемам методологического обоснования организационно-институционального механизма развития ГЧП в ЖС. Все результаты, выносимые на защиту, полужены автором самостоятельно.

Основные положения и результаты исследования докладывались и обсуждались на научных и научно-практических мероприятиях различного уровня: III международной конференции «Научно-техническое и организационно-экономическое содействие реформам в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве» (г. Макеевка, 2012 г.); международной научно-практической конференции «Архитектура. Строительство. Образование» (г. Магнитогорск,

2013 г.); международной научно-практической интернет-конференции «Управление социально-экономическим развитием государства, региона, предприятия» (г. Полтава, 2013 г.); международной научно-практической конференции «Эволюция государственной политики в контексте современного неиндустриального развития России» (г. Новосибирск, 2014 г.); XVIII международной межвузовской научно-практической конференции студентов, магистрантов, аспирантов и молодых ученых «Строительство – формирование среды жизнедеятельности» (г. Москва, 2015 г.); международной научно-практической конференции «Профессиональное образование: проблемы, исследования, инновации» (г. Екатеринбург, 2015 г.); III- V республиканских конференциях молодых ученых, аспирантов, студентов «Научно-технические достижения студентов, аспирантов, молодых ученых строительно-архитектурной отрасли» (г. Макеевка, 2017-2019 гг.); I республиканской научно-практической конференции (с международным участием) «Развитие строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства в Донецкой Народной Республике» (г. Макеевка, 2018 г.); международной научно-практической конференции «Управление стратегическим развитием основных сфер и отраслей народного хозяйства в условиях современных вызовов» (г. Донецк, 2019 г.); республиканском научно-практическом круглом столе (с международным участием) «Пути развития строительного комплекса и задачи для Донецкой Народной Республики» (г. Макеевка, 2019 г.); международной научно-практической конференции «Организация строительства и девелопмент недвижимости» (г. Москва, 2021 г.).

**Публикации.** По результатам диссертационного исследования опубликованы 43 научные работы, среди которых: 4 монографии, в том числе 1 личная, 20 статей в рецензируемых научных изданиях, 5 статей в других изданиях, 14 работ апробационного характера. Общий объем публикаций составил 109,27 п.л., из которых лично автору принадлежат 33,08 п.л.

# ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФОРМИРОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

## 1.1. Экономическая сущность развития государственно-частного партнерства

Рассматривая закономерности возникновения и развития экономического явления ГЧП, необходимо отметить, что с древних времен государство сотрудничало с частными лицами, передавая им часть своих исключительных прав при определенных условиях с целью решения общественно-значимых задач.

Первый исторический пример сотрудничества государства с частными лицами был зафиксирован греческим историком и философом Страбо (63 г. до нашей эры – 21 г. нашей эры). В его трудах отразились события партнерства при Императоре Августе, а именно платная дорога Литл Сан-Бернар. Она была построена на основе концессионного соглашения с Римской империей, которая позволила частным предпринимателям того времени спонсировать строительство этого важного объекта [1].

Также, к первым попыткам партнерства государства с частным сектором можно отнести систему откупов, которая имела распространенную практику во многих странах мира.

В толковом словаре Ефремовой Т.Ф. отмечается, что откуп – это передача государством за определенную плату и на определенных условиях права взимать налоги, другие государственные доходы. Лицо, которое приобретало у государства за определенную плату право на какой-нибудь откуп, называлось откупщиком. Система откупов – по сути, прообраз концессий в современном

понимании этого слова, то есть форма договора государства с предпринимателями [2].

В древней Руси попытками ГЧП было кормление (начало XII – середина XVI века) – система содержания должностных лиц (наместников, волостелей) за счет местного населения [3].

После отмены кормления в России были внедрены откупы (конец XV – начало XVI века). Особенно большое развитие получили таможенные, соляные, винные откупы. Последние были введены в XVI веке и наибольшее значение приобрели в XVIII-XIX веках. Доход казны от питьевого налога составлял более 40% суммы всех налогов госбюджета [4].

В 1825 г. была отменена откупная система в России и все разновидности откупов перешли в казенное управление. Все это привело к уменьшению поступлений в казну почти в два раза. Поэтому российским правительством опять-таки было отдано предпочтение откупной системе, которая просуществовала вплоть до 1872 г. Однако, производство и добыча, которая была передана откупщикам, не развивались, откупщики по-прежнему не были заинтересованы в расширении производства, совершенствовании и рационализации ведения дела [5].

В период правления Эдварда III в 1364 году, был наиболее распространенный опыт слияния государственного и частного капиталов в сфере строительства дорог, а именно передача права на управление Великой Северной Дорогой (Great Northern Road) частному предпринимателю Филиппу Личфелду (Philippe Litchfield) взамен на его вклад в ремонт дороги.

Позже, в 1663 году Судебные органы Хартфордшира, Хантингтона и Кембриджа подали петицию в Парламент с просьбой разрешить им собрать средства на ремонт Великой Северной Дороги на отрезке, которая пересекает три графства. Результатом этого стало разрешение поставить ворота, на которых взималась ранжированная плата с пешеходов и транспорта, сроком на 21 год. Предполагалось, что за это время будут выплачены долги и дорога сможет снова стать бесплатной [6]. В результате сроки окупаемости были превышены, дорога

оставалась платной до начала XIX века, но система при которой права на управление государственным объектом передавались частному сектору в обмен на инвестиции окончательно доказала возможность своего существования.

В США подобные примеры появились только после Гражданской войны. Актом 1785 штата Вирджиния было утверждено, что дороги являются государственной собственностью. Первым примером управления дорогой частным лицом стала дорога из Филадельфии в Ланкастер. Движение набирало обороты, и до 1840-х гг. в Америке было уже около 1600 прецедентов государственно-частного партнерства в сфере транспорта. А к первой половине XIX века подавляющее большинство дорог в Америке взимали плату за проезд. Как и в Великобритании, было ранжирование платы за проезд [7].

Во второй половине XIX века Франция активно использовала государственно-частного партнерства для инвестирования средств в инфраструктуру – железные дороги, водоснабжение, электрификация, трамвайная сеть – все это было спроектировано и построено на частные средства, в руках частного же сектора и банков было и оперативное управление этими объектами. Подавляющее большинство этих проектов было осуществлено на основе долгосрочных концессионных соглашений, при условии которых все объекты в конце концессионного периода должны были перейти в полное владение, пользование и распоряжение государства. Позже эта система была преобразована в так называемые «коммерческие государственные услуги», такие как предоставление водных ресурсов и канализации, переработка отходов, городская транспортная сеть. Под них в свою очередь была сформирована законодательная база, в частности в континентальной южной части Европы и во франкоязычных странах Африки.

Во Франции, в отличие от некоторых других европейских стран (Великобритании, Нидерландов), и сегодня нет четкой политической линии касательно государственно-частного партнерства. Французская модель, существовавшая более сотни лет, имела форму «общества со смешанным капиталом» (*Societe d'Economie Mixtes*) и «концессий». Таким образом,

концессионные соглашения были и остаются основным методом организации государственно-частного партнерства во Франции [8].

Накопленный опыт сформировал во Франции два равнозначных подхода к управлению объектами – основанная на государственно-частном партнерстве система концессий, называемая «делегированными государственными услугами» (*delegation de service public*) и система «прямого управления» (*gestion directe*), когда управление объектом остается в руках государства или структуры, которая ему принадлежит [9]. Государство также создавало специальные органы для управления объектами соглашений [10].

Частные концессии в чистой форме никогда не исчезали полностью, они продолжали существовать в различных контрактных вариациях, в основном в секторе предоставления услуг муниципальными органами.

Крупнейшие игроки французского рынка – Вивенди (*Vivendi*), Суэц Лионез (*Suez Lyonnaise*), строительная компания Буиг (*Bouygues*), Содэксим (*SodexHo*), САУР (*SAUR*) и другие нашли в новых веяниях способы получения выгоды для себя. Правительство Франции предложило частным инвесторам вложиться в ряд проектов, связанных со строительством мостов и дорог – что они охотно и сделали.

Как уже отмечалось, законодательное регулирование ГЧП во Франции очень отличается от англосаксонского, как такового отработанного механизма здесь нет, условия соглашений плавающие, социально-ориентированные.

Значительным событием в развитии государственно-частного партнерства стало внедрение в 1992 г. британской модели государственно-частного партнерства – «частной финансовой инициативы» (*private financing initiative, PFI*), суть которой заключалась в привлечении частных инвестиций для строительства крупных государственных объектов (то есть фактически частный бизнес сам осуществлял строительство государственного объекта за счет собственных средств). Расходы частного инвестора компенсировались со временем или за счет доходов от эксплуатации, или за счет платежей из бюджета. Во многих случаях при помощи использования частной финансовой инициативы инвестор привлекается к дальнейшей эксплуатации объекта и организации его

деятельности, вплоть до найма персонала.

Отечественная история содержит много примеров успешного сотрудничества государства и предпринимателей. Во второй половине XIX века на основе ГЧП были построены украинские железные дороги. В Украине они дали мощный толчок становлению металлургии, строительства и других отраслей хозяйства. Государственно-частное партнерство в коммунальном хозяйстве: водоснабжение, электроснабжение и освещение улиц осуществлялось в сотрудничестве государства с частными лицами. Государственно-частное партнерство в царской России в период НЭПа обеспечивало частным лицам прибыль, и вместе с этим империя получила станки, машины, оборудование.

Исследовав становление теоретического базиса государственно-частного партнерства, можно сделать вывод, что в той или иной форме взаимодействие государства и бизнеса имело место на каждом этапе исторического развития, однако проявлялось в разных формах [11].

Рассмотрев генезис развития партнерских отношений на основе изучения научно-методической, исторической и нормативно-правовой литературы было установлено, что государственно-частное партнерство представляет собой относительно новое явление, требующее детального определения и конкретных инструментов измерения экономической и общественной эффективности. Государственно-частное партнерство не имеет единого определения в экономической литературе. В работе представлены мнения ряда институтов и ученых относительно экономической сущности понятия государственно-частного партнерства (Приложение Б) [12].

Также следует отметить, что явление «public-private partnership» исторически имеет иностранное происхождение. Изучая разные подходы к определению сущности ГЧП, установлено, что специалисты при изучении зарубежного явления используют в качестве синонима разные понятия. Так, исследуя сущность этого понятия, А.Татаркин выделил несколько вариантов: частно-государственное партнерство, государственно-частное партнерство, муниципально-частное партнерство, частно-общественное партнерство, частно-

государственная кооперация, публично-частное партнерство, общественно-частное партнерство, партнерство государства и частного сектора [30, с. 16].

Суть такого социально-политического явления, как государственно-частное партнерство, сложно объяснить одним лишь определением вне социального контекста. Здесь необходимо выделить два главных вопроса исследования:

а) понимание государственно-частного партнерства (определение, типология, формы, характерные признаки подобного рода партнерств);

б) создание государственно-частного партнерства (принципы создания и этапы этого процесса).

Прежде всего, необходимо признать, что единого определения, а, соответственно, и понимание ГЧП в тех странах, где оно зародилось и развивается достаточно успешно, до сих пор не сложилось. В связи с этим, можно говорить лишь о тех или иных подходах к определению данного института общественных отношений, не забывая, разумеется, о тех условиях объективной действительности, в которых данное явление возникает в той или иной стране.

Отражая наследие инженерной экономики, ГЧП может быть определено как сделка, при которой частные владельцы участвуют (обеспечивают поддержку) в развитии инфраструктуры, а проект государственно-частного партнерства является результатом контракта, согласно которому частный сектор обеспечивает общество определенным видом общественных благ. Ключевой характеристикой государственно-частного партнерства является то, что государство является собственником инфраструктуры, и на контрактной основе передает частному сектору право использования инфраструктуры в собственных коммерческих целях с учетом интересов общества.

Экономическая сущность развития государственно-частного партнерства базируется на основных чертах, которыми являются:

1. Сотрудничество. Государственно-частное партнерство предполагает деление ответственности, а также рисков между государством и бизнесом в рамках заключенных соглашений. Обе стороны нацелены на то, чтобы максимально эффективно использовать все доступные навыки, знания и ресурсы



и обеспечить максимально сбалансированное соотношение цены и качества при обеспечении объекта всем необходимым.

2. Сосредоточение на услугах. Упор делается на услугах, полученных государством, а не на государственных закупки для экономической или социальной инфраструктуры. Государство платит за сервис, предоставляемый частным сектором, который оно получает от активов, находящихся в собственности или арендованных (за счет средств партнерства) частным сектором.

3. Продолжительность во времени. Предоставление услуги должно быть длительным.

4. Доверие. Партнерство – это высоко доверительные отношения. Подписание контракта, определяющего правила взаимодействия, придает сторонам определенной уверенности. Но, хотя контракт и является строительным материалом для сделки, он никогда не сможет определить все возможные повороты событий. ГЧП должно быть построено на доверии.

5. Полномерная оценка. Полная взаимная интеграция сторон в рамках процесса позволяет полномасштабно оценить на 360 градусов, стоимость предоставления услуги, оперативного управления, поддержания объекта в надлежащем состоянии и модернизации и получения экономического эффекта.

6. Инновации. Государственно-частное партнерство - система, открытая к внедрению новейших технологий при реализации поставленных задач.

7. Распределение рисков. Риск государства от владения и управления инфраструктурой конечно может оцениваться огромными, часто неисчислимыми суммами. Частичная передача этого риска частному сектору, в конечном счете, снизит уровень риска для государства.

8. Типология. Некоторые партнерства создаются с целью сформировать политику, выстроить иерархию приоритетов, координировать работу организаций в различных секторах (например, стратегия предупреждения преступлений, образовательные мероприятия), несмотря на это, когда говорят о государственно-

частном партнерстве, подразумевают долгосрочные контракты о предоставлении услуг, связанных с экономическими объектами инфраструктуры.

Таким образом, можно сделать вывод, что: ГЧП – это совокупность организационно-правовых, финансово-экономических отношений и действий государства и частного сектора, направленных на достижение общих целей реализации экономической политики государства.

Нашим основным утверждением является то, что ГЧП – это соглашение о взаимных выгодах. Стоимостная эффективность государственно-частного партнерства, так же как и при применении в привычном понимании, результат проектирования финансовой структуры, вместе со «спущенными сверху» системой управления и финансирования. Все это является следствием системы вознаграждения, основанной на дальнейшей оплате услуг, и снижении рисков.

Можно было бы сказать, что ГЧП – это финансирование частным сектором государственной инфраструктуры. Однако этот подход неоднозначен. Ведь финансирование – это только один из элементов. Ключевым в государственно-частном партнерстве является то, что государственный сектор не покупает объект; он получает доступ к источнику определенной услуги на особых условиях и на определенные сроки. Эта черта является ключевой для определения жизнеспособности или нежизнеспособности сделки, в зависимости от того, представляет ли она в конечном итоге экономическую выгоду.

Согласно законодательному пониманию, государственно-частное партнерство – сотрудничество между государством в лице соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления (публичными партнерами) и частными лицами, которое осуществляется на основе договора в порядке, установленном Законами и подзаконными актами.

Приведенное выше понимание государственно-частного партнерства не несет в себе полный спектр взаимоотношений двух партнеров и требует нового подхода к определению данных отношений.

Одна из сторон государственно-частного партнерства по определению – государство. Его можно рассматривать как своего рода агентство по производству

общественных (публичных) благ, не может базироваться только на рыночных принципах. Часть этих благ оно может производить самостоятельно, а часть - путем привлечения ресурсов и возможностей частного сектора. Методологическая сложность заключается в характере самих публичных благ, причем оценки природы их полезности весьма неоднозначны.

Другой стороной являются частные партнеры, которые кроме финансовых вложений привносят в совместный проект новые методы управления, инновации и тому подобное. То есть, те ресурсы, которые не в состоянии обеспечить государство.

Партнерские отношения государства и бизнеса требуют согласования интересов этих двух основных институтов современного общества и экономики.

Государственно-частное партнерство - не просто добавление ресурсов. Экономическая сущность развития ГЧП основывается на том, что каждая из сторон партнерства имеет собственные цели, решает свои конкретные задачи, стороны имеют разные мотивации. Государство заинтересовано в росте объемов и улучшении качества услуг инфраструктурных и социально ориентированных отраслей, предоставляемых населению и экономическим агентам. Частный сектор стремится стабильно получать и увеличивать прибыль. Причем стратегически мыслящий бизнес выстраивает свои приоритеты в первую очередь не просто под размер доходов, а в интересах устойчивости получения доходов от проектов. При этом обе стороны заинтересованы в успешном осуществлении проектов в целом. Проекты ГЧП часто облегчают выход на мировые рынки капиталов, активизируют привлечение иностранных инвестиций в реальный сектор экономики. Особое значение ГЧП имеет для экономики регионов, где на его основе происходит развитие местных рынков капитала, товаров и услуг. Однако интересы государства и бизнеса могут не просто не совпадать, но и быть противоречивыми, поэтому заключению договора о партнерстве должны предшествовать переговоры сторон, балансирующие эти интересы и цели проектов.

Каждая из сторон партнерства вносит свой вклад в общий проект. Так, со стороны бизнеса таким вкладом являются: финансовые ресурсы,

профессиональный опыт, эффективное управление, гибкость и оперативность в принятии решений, способность к новаторству и т.п. Участие предпринимательского сектора в совместных проектах обычно сопровождается внедрением более эффективных методов работы, совершенствованием техники и технологии, развитием новых форм организации производства, созданием новых предприятий, в т.ч. с иностранным капиталом, налаживанием эффективных кооперационных связей с поставщиками и подрядчиками. На рынке труда, как правило, повышается спрос на высококвалифицированные и хорошо оплачиваемые профессии.

На стороне государства в проектах государственно-частного партнерства - правомочия собственника, возможность налоговых и других льгот, гарантий, а также получение некоторых объемов финансовых ресурсов. Государство как председательствующий субъект и основной регулятор вправе перераспределять при необходимости ресурсы с чисто производственных программ на социальные цели (образование, здравоохранение, наука, культура), а это во многих случаях не только способствует общему улучшению социально-экономического климата, повышает инвестиционный рейтинг страны, но и прямо сказывается на партнерских проектах. Более того, в государственно-частном партнерстве государство получает более благоприятную возможность заняться выполнением своих основных функций – контролем, регулированием, соблюдением общественных интересов, так, по мере развития государственно-частного партнерства в сфере инфраструктуры, государство может сместить акценты своей деятельности по конкретным проблемам строительства и эксплуатации объектов на административно-контрольные функции. И важно в связи с этим то, что неизбежные предпринимательские риски перераспределяются в сторону бизнеса. Общественная же значимость государственно-частного партнерства заключается в том, что в конечном итоге выигрывает общество как глобальный потребитель более качественных благ и услуг.

В любом случае за государством остаются основные рычаги регулирования и контроля, к их числу относятся:

- тарифная политика (она всегда и во всех странах остается у государства);
- контроль над безопасностью;
- контроль над экологичностью;
- контроль над качеством обслуживания пользователей.

Благодаря сохранению этих контрольных функций государство может уйти от непосредственного руководства хозяйственной сферой, предоставить хозяйственную деятельность частному бизнесу, оставляя за собой контрольные рычаги за деятельностью своих партнеров по проекту.

Специфика взаимоотношений между государством и частным бизнесом в рамках государственно-частного партнерства, как отмечалось выше, состоит в том, что партнерские отношения реализуются путем перераспределения правомочий собственности. Такой методологический подход к анализу категории партнерства позволяет избежать двух распространенных крайностей в ее трактовке. Есть тенденция идентифицировать государственно-частное партнерство с приватизацией и трактовать его как особую форму - непрямую приватизацию [31]. Основанием для такой трактовки стала широта участия частных компаний в реализации правомочий собственности, переданных им в рамках проектов от государства – финансирование, проектирование, строительство, владение и эксплуатация государственных предприятий.

Согласно другому подходу, партнерства находятся на границе государственного и частного секторов, не будучи ни приватизированными, ни национализированными институтами. Это своего рода «третий путь», с помощью которого правительства находят политические по сути формы улучшения предоставления населению общественных (публичных) благ [32].

Более конструктивный подход к ГЧП как к особой, но вполне полноценной замене приватизационных программ, позволяет реализовать потенциал частнопредпринимательской инициативы, с одной стороны, и сохранить контрольные функции государства в социально значимых секторах экономики, с другой [33]. При этом, в отличие от приватизации как формы возмездной передачи государственной собственности в собственность юридических и

физических лиц, в партнерствах право собственности за государством сохраняется. Однако в рамках государственной собственности происходят существенные институциональные преобразования, позволяющие расширять участие частного бизнеса в выполнении части экономических, организационных, управленческих и других функций. Оставаясь собственником, государство при этом сохраняет за собой и определенную степень хозяйственной активности.

Значительный потенциал повышения эффективности проектов ГЧП (в частности, концессий и государственных контрактов) заложен в конкурсном принципе отбора участников. Процедура отбора претендентов связана для государства с решением многих сложных проблем. Так, государство обязано провести всесторонний экономический анализ всех заявок, особенно в случае проведения концессионных торгов. Для оценки информации, содержащейся в заявках, необходимо привлекать независимых компетентных консультантов и экспертов (организации и физические лица). Конкурсы и торги должны быть открытыми с возможно большим количеством участников. При этом государство обязано исключать монопольное, а нередко и коррупционное влияние на результаты конкурсов со стороны крупных компаний-претендентов. Предпочтения при отборе претендентов зависят от основной цели государства как публичной власти. Если целью является сокращение государственных расходов, то на первый план выдвигаются финансовые критерии (например, предложение высокой цены за концессию или, наоборот, низкий уровень необходимых субсидий). Если главным требованием к проекту партнерства является улучшение обслуживания населения, то в качестве основных критериев могут выступать показатели качества выполняемых работ и, возможно, более низкие тарифы за услуги. В перечень важных для государства критериев отбора могут включаться показатели безопасности, охраны окружающей среды и др.

Проанализировав видения сущности развития ГЧП и рассмотрев отдельно каждую сторону участников партнерства, необходимо уточнить понятие данного явления с точки зрения формирования организационно-правовых, финансово-экономических, социально-политических отношений между публичным и

частным партнером, которые осуществляются на основе договоренности с целью реализации общественно-значимых проектов и программ.

Таким образом, в рамках диссертационного исследования государственно-частное партнёрство рассматривается как организационно-институциональный альянс государства и бизнес-структур, сотрудничество которого направлено на повышение результативности аллокации ресурсов для формирования и развития объектов общественной инфраструктуры, а также реализации приоритетных социальных и публичных проектов на государственном и муниципальном уровнях. С нашей точки зрения, на современном этапе развития экономики Донецкой Народной Республики (далее – ДНР), государственно-частное партнёрство представляет собой наиболее перспективное направление развития системы партнёрских отношений органов власти и представителей частного бизнеса, реализующиеся на основе гармоничного сочетания преимуществ механизма государственного и рыночного регулирования системы экономических отношений. Однако не только поддержка развития частного бизнеса является приоритетной задачей данного вида экономических отношений, фундаментом их формирования должно стать обеспечение совокупности общественных интересов.

Партнерские отношения государства и частного бизнеса органично вписываются в сферу производства общественных благ на основе более масштабного использования системы контрактных отношений, существенно дополняют, а иногда и заменяют прямые властные механизмы организации и управления в экономике. Вместе с тем, государство вынуждено целенаправленно поддерживать и способствовать развитию этой важной формы организации общественно востребованных отраслей и производств.

В процессе отбора и подготовки проектов ГЧП органы государственной власти должны обращать внимание на те секторы экономики, в которых такое взаимодействие может оказаться наиболее успешным и целесообразным.

На нашей территории есть огромный, на данное время мало используемый потенциал государственно-частного партнерства в ряде капиталоемких отраслей экономики в региональном и местном хозяйстве, в сфере малого и среднего

бизнеса. Накопленное мировым опытом богатейшее разнообразие концептуальных подходов, форм, методов и конкретных механизмов государственно-частного партнерства вполне может быть использовано при решении ряда важных задач современной экономической политики Республики. Различные формы партнерства обеспечат эффективные решения в области реформирования естественных монополий, в расширении практики соглашений о разделе продукции, помогут быстрее решить проблемы улучшения производственной и социальной инфраструктуры, обеспечить серьезный прорыв в сфере жилищного строительства.

Конечно, очевидное достижение в рамках государственно-частных партнерств экономия бюджетных средств, а также привлечение частных инвестиций к решению общественно важных задач имеют большое значение. Однако не менее важными станут и другие возможные эффекты - привлечение в публичный сектор экономики и смежные с ним сферы предпринимательского опыта и традиций эффективного управления, расширение инвестиционных возможностей на местном уровне и многое другое [34].

Независимо от специфики сферы реализации инфраструктурных проектов в сфере ГЧП формирование института государственно-частного партнерства подразумевает наличие обязательств и взаимное распределение степени ответственности между участниками партнерских отношений. В связи с этим основополагающими факторами развития взаимодействия власти и бизнеса в форме государственно-частного партнерства и в ходе их совместной деятельности является формирование системы многосторонних контактов, в том числе с привлечением и научно-образовательных и общественных организаций, обладающих необходимым потенциалом, построенных на устойчивых коммуникациях и адекватном восприятию и пониманию социальных и экономических интересов всех участников партнерства.

Современное государство всегда нацелено на инновационный путь развития, поиск новых источников экономического и социального роста регионов, новое государственное управление. Следуя современным вызовам государство



должно сформировать динамичную экономическую модель, способствующую обеспечить высокий уровень жизни граждан в регионах страны. Развитие жилищного строительства должно быть в приоритете развития территории, социального уровня и материального положения ее жителей и экономики региона в целом. Вариантом реализации проектного подхода в государственном и региональном управлении, повышения потенциала отраслей экономики (в частности строительной) региона и страны в целом, социально-экономического развития территории являются используемые во всем мире формы ГЧП как инструменты развития экономики и социальной инфраструктуры региона.

Широкий спектр способов взаимодействия власти и бизнеса нуждается в конкретном определении и классификации, поэтому задачей, стоящей перед нами, является изучение и выявление подходов, закономерностей и ориентиров развития ГЧП как инструмента отраслевой политики.

Изучив зарубежные и отечественные принципы подходов к категории государственно-частного партнерства, выделим основные подходы: как особый тип управления – «новый государственный менеджмент или эффективное управление» (New Public Management и Good Governance) [35]; как установленная форма соглашений, заключаемых между бизнес-структурами и государственной либо муниципальной властью относительно финансовых и материальных взаимоотношений (институциональный, правовой подход) [36; 37 и др.]; как стратегический инструмент развития и изменения экономики [38; 39], а также как «игра слов» [40; 41], используемая в политических целях для сокрытия за понятием государственно-частного партнерства различных, ранее уже существовавших, форм взаимодействия с бизнесом, где термин «государственно-частное партнерство» призван придать им вид новых инструментов развития. Совокупности признаков государственно-частного партнерства, представленных в рамках того или иного подхода, приведены в таблице 1.1.

Изучив терминологию, выдвигаемую отечественными и зарубежными авторами, а также рядом специализированных на партнерских отношениях организаций, терминологию в нормативно-правовой базе разных стран, было

выявлено, что большинство из них следует относить не к одному (по основному признаку и принципу), а к двум, реже – трем подходам (рисунок 1.1).

Таблица 1.1 – Подходы, признаки и принципы государственно-частного партнерства [дополнено автором на основе [42; 43]]

Подход	Ключевые признаки	Ключевые принципы
Новый государственный менеджмент	<p>Организационно-экономические аспекты (альтернативные организационно-управленческие формы):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проектный подход;</li> <li>- организационные схемы, отражающие распределение прибыли, разделение рисков и затрат;</li> <li>- эффективность проектов.</li> </ul>	<p>Принцип децентрализации предполагает передачу функций управления нижним уровням.</p>
Институциональный (юридический) подход	<p>1. Организационно-правовая структура соглашений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- организационные формы сотрудничества (все проектные формы соглашений бизнеса и государства: от контрактов до совместных предприятий);</li> <li>- распределение выгод и рисков.</li> </ul> <p>2. Финансовые «последствия соглашений»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- общественные и частные выгоды;</li> <li>- внешние эффекты;</li> <li>- распределение рисков.</li> </ul>	<p>Принцип деконцентрации означает создание множества независимых агентств, стимулирующих развитие партнерства.</p>
Стратегический инструмент развития	<p>1. Организационно-экономические аспекты (все формы проектного сотрудничества бизнеса и государства: контракты – совместные предприятия).</p> <p>2. Анализ социальных целей и функций ГЧП:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- определение разделяемых целей;</li> <li>- анализ социальных функций ГЧП;</li> <li>- социальный аудит проектов.</li> </ul>	<p>Базирование на принципах:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Непрерывного изменения.</li> <li>2. Целенаправленности и гибкости стратегического управления.</li> <li>3. Единства планов и программ.</li> <li>4. Создание необходимых условий для реализации проекта, объективность.</li> </ol>
«Игра слов»	<p>Подход к понятию ГЧП в широком смысле (включая не только экономические, но и социальные, и политические отношения).</p>	<p>Кроме привычных правил есть дополнительные условия.</p>

На рисунке 1.1 видно, что ученые из стран с высоким уровнем экономического развития трактуют в основном подход ГЧП как инструмент управления и «языковой игры», в некоторых случаях как финансовый инструмент. Страны постсоветского пространства (Россия, Беларуси, Украина)

рассматриваю ГЧП как организационный и институциональный альянс заинтересованных сторон в проекте. В основном в трудах отечественных ученых идет речь о социально значимых проектах и программах по развитию промышленных отраслей, в том числе и строительной.

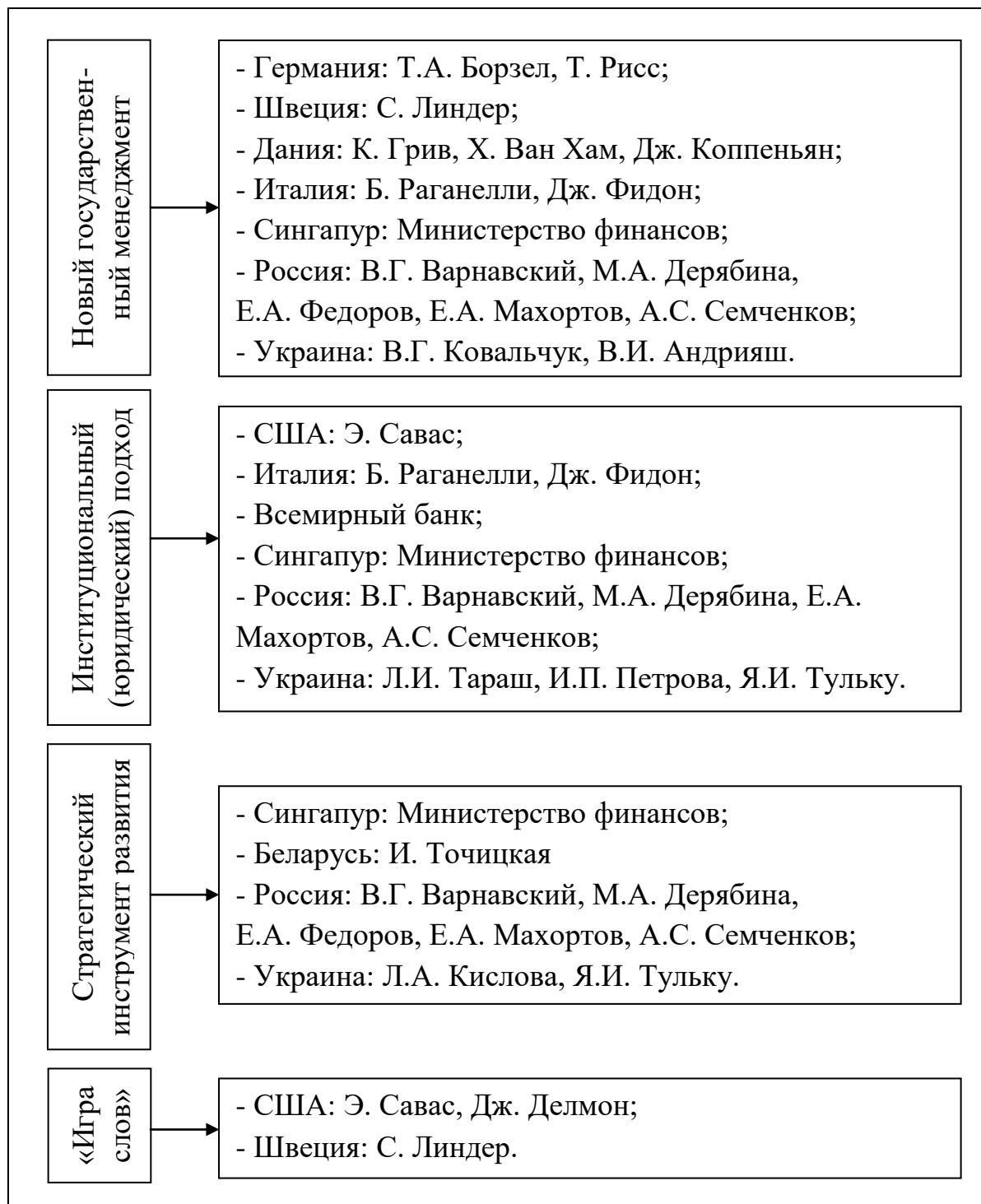


Рисунок 1.1 – Совокупность авторских подходов к категории ГЧП [составлено автором на основе [32; 43-47]]

Из подходов к категории государственно-частного партнерства видно, что страны с развивающейся рыночной экономикой (Россия, Беларуси, Украина) закладывают в государственно-частное партнерство социально-экономический смысл и поэтому отдают предпочтение стратегическому и институциональному инструменту развития, в котором его функциями выступают:

- в стратегическом (организационном и экономическом) аспекте – социально-экономическое и инновационное развитие страны и региона, территориальное развитие;

- в институциональном аспекте – развитие условий для взаимодействия заинтересованных лиц для реализации общественно значимых проектов.

В соответствии с проведенным анализом авторских подходов к категорийному понятию сущности развития государственно-частного партнерства видно, что для стран постсоветского пространства данное направление имеет больше общественное значение, чем экономическое. Для развития форм государственно-частного партнерства в жилищном строительстве со стороны государства необходимо прорабатывать организационные и институциональные составляющие с социальным уклоном данного направления, а именно: перераспределение полномочий по производству и управлению общественными благами; использованию государственных ресурсов на взаимовыгодных условиях; передача частному партнеру части ответственности за предоставление государственных услуг или выполнение функций.

Исходя из многообразия мнений отечественных и зарубежных ученых, государственно-частное партнерство рассматривается как система экономических отношений между участниками партнерства.

Становление и развитие отношений партнеров требует использование актуальных для территории в целом и потребных территориальных проектов в частности подходов. На территории Донецкой Народной Республики для развития социально-значимых проектов необходимо, в первую очередь, использование институционального подхода, согласно которому государственно-частное партнерство рассматривается как институт, основанный на совокупности

формальных и неформальных правил, регулирующих совместную деятельность органов публичной власти и предпринимательских структур, в рамках которого удовлетворяются интересы общества и согласуются социальные и экономические интересы сторон. Так как развитие жилищного строительства тяготеет к социально-значимым проектам, социальный подход к государственно-частному партнерству в проектах представляет собой способ привлечения частного сектора к деятельности по реализации социально значимых проектов. Так же важен, воспроизводственный подход, когда ГЧП рассматривается как способ активизации экономического роста и процессов воспроизводства в стратегических и общественно значимых отраслях народного хозяйства [48].

Жилищное строительство тесно связано с показателями объемов строительного производства, развитием промышленно-производственных комплексов, определяет уровень развития экономики страны в целом и качество жизни населения в частности. Применение вышеперечисленных подходов повлияет на рост социальных и экономических показателей развития территории.

Предпосылками развития ГЧП в жилищном строительстве является отсутствие заинтересованности или возможности финансирования подобных проектов частным бизнесом самостоятельно, так как данные проекты требуют слишком длительного времени окупаемости, привлечения большого объема ресурсов или отличаются повышенными рисками. Согласно этому подходу государство, как участник в проектах государственно-частного партнерства, является проводником с одной стороны и партнером с другой в реализации социально значимых проектов, в которых частный партнер самостоятельно не может участвовать или не видит заинтересованности.

Государственно-частное партнерство стало рассматриваться как ключевой инструмент государственной политики в условиях гражданского общества и плюрализма общественных отношений. Эффективность государственно-частного партнерства как инструмента публичной политики заключается в том, что достаточно скромные средства, выделяемые на его организацию и содержание, приносят значительные дивиденды его участникам, дополнительную

значительную прибыль представителям частного капитала, снятие социальной напряженности и снижение накала конкурентной борьбы, а, следовательно, и социальных конфликтов для государственных структур - участников государственно-частного партнерства. Важным является также и то, что доступ к участию при формировании экономической и социальной политики государства получают представители разных секторов экономики и социальных групп населения, а ГЧП позволяет более полно представить интересы разных слоев общества и государства при выборе и обосновании приоритетов политики, проводимой государством, в условиях развития гражданского общества [49].

Государственно-частное партнерство выступает способом реформирования локального сектора общественно необходимых услуг и осуществляет их производство и реализацию на выгодных условиях для всех заинтересованных сторон.

В условиях дефицита бюджета для финансирования общественно необходимых региональных проектов государственно-частного партнерства, какими являются проекты жилищного строительства, находит все большее признание развитых и развивающихся странах мира, а анализ функционирования партнерских отношений в рамках вышеупомянутого способа позволяет выявить общие и специфические закономерности его развития.

К общим закономерностям развития ГЧП следует отнести следующее:

- государственно-частное партнерство формируется и функционирует как организационно-институциональное взаимодействие государственных структур, представителей частного бизнес и финансового сектора экономики, а также с возможным участием общественности и населения. Система взаимоотношений участников государственно-частного партнерства складывается на основе общих подходов, присущих той или иной территории, ключевых принципов присущих партнерскому взаимодействию и структурированных в зависимости от цели партнерства и ключевых задач партнеров;

- предпочтение во взаимоотношениях, складывающихся между членами государственно-частного партнерства, отдается отношениям по поводу владения, пользования и распоряжения совместными ресурсами участников партнерства;

- государственно-частное партнерство становится субъектом экономического рычага управления государства;

- государственно-частное партнерство стимулирует развитие локальных социально значимых публичных услуг и проектов для населения, что способствует развитию территории в особенности территории, находящейся в депрессивном и кризисном состоянии;

- государственно-частное партнерство используется для строительства, реконструкции, реставрации и модернизации социально значимых объектов, что, в свою очередь, предполагает необходимость управления проектами и процессом государственно-частного партнерства;

- система управления государственно-частного партнерства формируется на основе сочетания институционального (юридического) подхода, проектного и процессного менеджмента;

- эффективность управления государственно-частного партнерства обусловлена использованием стратегического инструмента управления и развития, включающего процесс активизации и стабильного взаимодействия участников государственно-частного партнерства;

- государственно-частное партнерство формируется как инструмент долгосрочного, среднесрочного или краткосрочного сотрудничества для выполнения общественно значимых проектов на основе объединения материальных, финансовых и трудовых ресурсов с целью получения дополнительного эффекта путем объединения усилий всех участников и минимизации рисков путем распределения их между участниками партнерских отношений;

- взаимоотношения субъектов ГЧП закрепляется договорами на базе партнерских соглашений как формы гражданско-правового договора. Целью договора является объединение интересов партнеров путем совместного сотрудничества для совместного производства и реализации;

- партнерское сотрудничество в зависимости от продолжительности формируется и регулируется на принципах процессного менеджмента, который выделяет среди процессов деятельности государственно-частного партнерства

последовательность операций (основных и вспомогательных), нацеленных на достижение определенного результата. Процесс управления государственно-частным партнерством состоит из формирования участников проекта, принятия совместных решений; сочетания интересов участников государственно-частного партнерства; правом выбора правил и норм взаимодействия участников; распределении рисков между участниками.

Наряду с общими закономерностями формирования и развития ГЧП существуют и специфические закономерности его создания и развития.

Специфические закономерности зависят от уровня социально-экономического развития анализируемой территории, сложившимися экономическими реалиями, степенью развитости частного сектора в экономике и готовности частных структур к сотрудничеству с государством, а государственных структур - взаимодействовать с представителями частного сектора.

К категории специфических закономерностей функционирования и развития государственно-частного партнерства следует отнести такие:

- в разных странах ГЧП реализуется путем различных форм. Как свидетельствует анализ хозяйственной деятельности, крупные частные фирмы, участвующие в проектах государственно-частного партнерства по большей части используют форму соглашений (часто употребляются государственные, кооперационные, коалиционные соглашения). В субъектах Российской Федерации наиболее реализуемыми формами государственно-частного партнерства является концессия; контракт на строительство, эксплуатацию, передачу; контракт на обслуживание; контракт на управление объектами партнерства, договор аренды.

На территории Донецкой Народной Республики законодательно закреплены формы реализации государственно-частного партнерства, такие как договоры (соглашения как форма гражданско-правового договора) по поводу производства; строительства или реконструкции; финансирования объекта; технического обслуживания или эксплуатации [50].

В соответствии с выделенными закономерностями развития форм государственно-частного партнерства можно проследить основные ориентиры



развития партнерских отношений – характер партнерства (государственного и / или муниципального значения); соотношение роли участия государства, муниципалитета и частных инвесторов (в социально-значимых проектах характерны либо паритетное участие партнеров, либо ведущая роль государства); отраслевая принадлежность (определяется, исходя из сферы, в которой происходит взаимодействие) или сфера применения (рисунок 1.2).

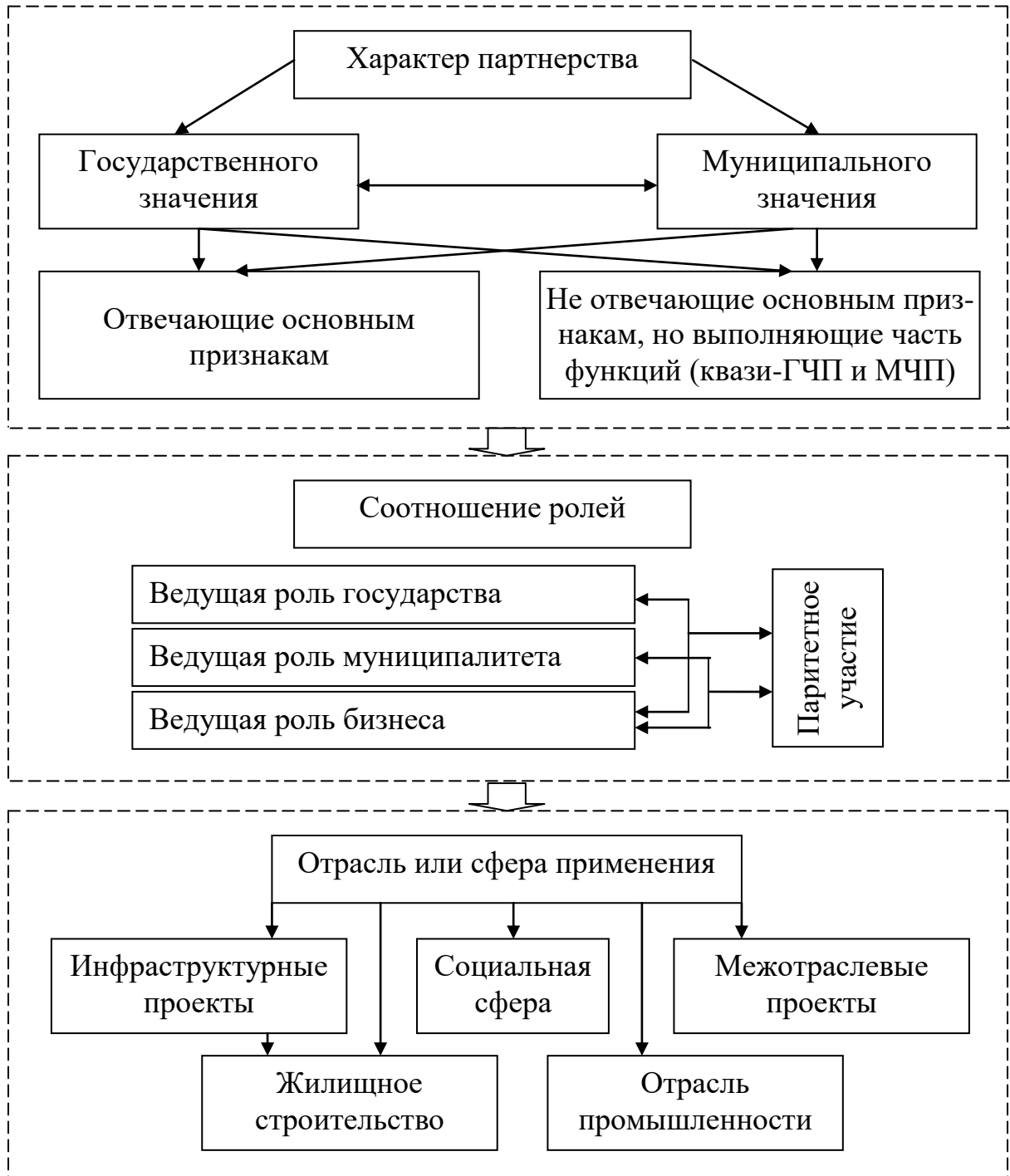


Рисунок 1.2 – Основные ориентиры развития партнерских отношений

Поскольку на территории Донецкой Народной Республики ориентиры партнерских отношений и их нормативно-правовое обеспечение находятся на стадии формирования и внедрения, как на государственном, так и на уровне административно-территориальных единиц, четкое понимание и взаимодействие в проектах государственно-частного партнерства не полностью установлено и принято. Именно поэтому реализация общественно значимых проектов может проходить как по принципу соответствия основным признакам государственно-частного партнерства, так и не отвечающих основным признакам, но выполняющих часть функций. Для территории Донецкой Народной Республики с незначительным набором инструментов социально-экономического развития, обусловленным геополитической и экономической ситуацией, в условиях невозможности использования государственно-частного партнерства в чистом виде, квази-ГЧП выступает эффективной альтернативой развития партнерства, позволяющей комбинировать основные признаки и функции в части соответствия или несоответствия им. В мировой практике нашли широкое распространение проекты государственного значения – крупные дорогостоящие проекты, охватывающие не одну территориальную единицу; проекты муниципального значения – локальные, инфраструктурные проекты, реализуемые на территории муниципалитета. Смешанные проекты (межгосударственные, межмуниципальные, разноуровневые) – включают в себя сразу несколько элементов из выше изложенных типов.

Развитие социальной сферы и инфраструктурных проектов является общественно значимой частью развития территории. Государственно-частное партнерство в данном случае выступает инструментом развития.

Как показывают предварительные результаты исследования, существуют достаточно четкие подходы, закономерности и ориентиры развития форм государственно-частного партнерства, а также данный вид партнерства имеет свои преимущества и недостатки и должен использоваться для ресурсного обеспечения проектов с определенными организационными и социально значимыми параметрами. Несмотря на то, что основа системы государственно-

частного партнерства уже создана, для достижения наиболее значимых общественных результатов, при наименьших затратах, и превращения системы ГЧП в реальный фактор стабильного роста отечественной экономики, требуется уточнение актуальных подходов и ключевых признаков государственно-частного партнерства, присущих территории Донецкой Народной Республики, общих и специфических закономерностей развития форм государственно-частного партнерства, основных ориентиров развития партнерских отношений.

## 1.2. Развитие государственно-частного партнерства в жилищном строительстве: анализ зарубежной практики

Исследование практики хозяйствования как экономически развитых, так и развивающихся стран, свидетельствует об эффективности использования такого инструмента экономического и социального развития на государственном и местном уровнях как государственно-частное партнерство [51; 52]. В ряде стран с развитой экономикой действуют хорошо зарекомендовавшие себя программы государственно-частного партнерства.

В настоящее время государственно-частное партнерство получило широкое распространение в странах Евросоюза (часть территорий государств, которые вышли из Союза Советских Социалистических Республик) и Российской Федерации. Опыт данных стран по внедрению механизма государственно-частного партнерства основан на договорной передаче частному сектору части полномочий, ответственности и рисков по реализации инвестиционных социально-значимых проектов, которые традиционно внедрялись или финансировались государственным сектором. Изученный зарубежный опыт государственно-частное партнерство как одна из форм взаимодействия

государства и частного сектора экономики, показывает возможности получить желаемый уровень эффективности при реализации важных для всей страны масштабных проектов. Изучение прогрессивного опыта зарубежной практики применения механизма государственно-частного партнерства позволяет выделить базовые основы формирования организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве Донецкой Народной Республике.

Государственно-частное партнерство является важнейшим инструментом реализации политики модернизации экономики для будущего решения важных социально-экономических проблем Донецкой Народной Республики. Взятый за основу изученный зарубежный опыт использования государственно-частного партнерства, в частности опыт Словацкой Республики (далее – СР) и Российской Федерации (далее – РФ), показывает возможности формирования эффективного механизма развития государственно-частного партнерства в ДНР.

Рассматривая опыт СР, было отмечено, что в последнее десятилетие в стране наблюдается резкое увеличение объемов жилищного строительства по сравнению с периодом депрессии строительного комплекса 90-х годов. Текущее состояние жилья в Словакии является результатом сложного исторического процесса, связанного с экономическими и политическими условиями.

Жилищное строительство в период с 1998 по 2018 гг. развивалось очень динамично. За 21 лет в Словацкой Республике было завершено строительство более 98 тысяч квартир, из которых к внутренним районам страны относятся более 60 тыс. (45%). Как показано на рисунке 1.3, жилищное строительство достигло своего пика в 2009 году, когда в течение года было завершено строительство 6400 квартир, из которых 2700 во внутренних районах страны. После 2009 года темп роста жилищного строительства замедлился вследствие глобального экономического кризиса, результатом которого стала неуверенность людей и работников рынка недвижимости (инвесторы, банки). Однако в течение 2013-2018 гг. произошло восстановление темпов роста жилищного строительства. По большей части в этот период жилищное строительство развивалось не в самом

центре г. Братиславы, а на расстоянии 15-20 км от центра столицы.

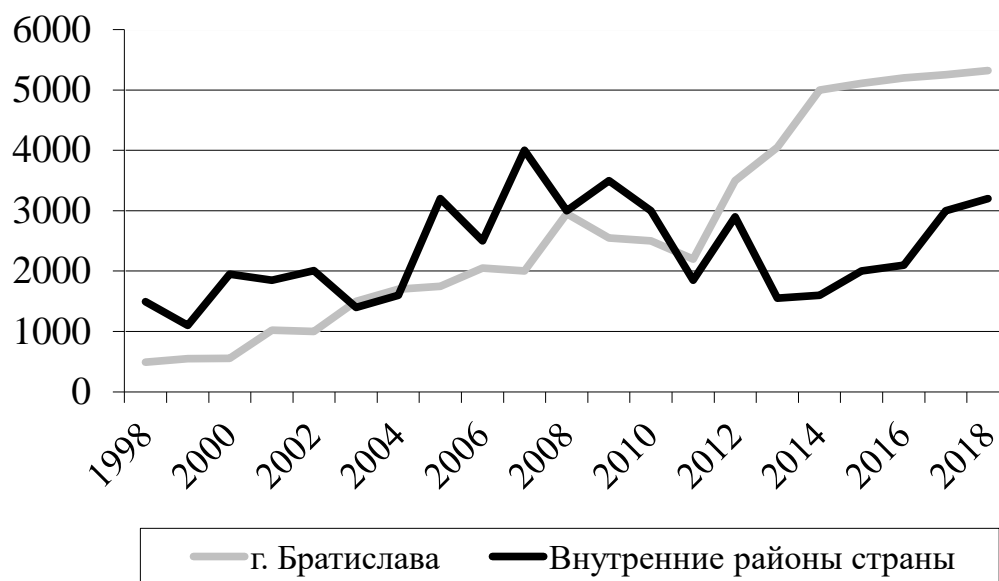


Рисунок 1.3 – Изменение темпа роста ЖС во внутренних районах СР и в Братиславском регионе в период 1998-2018 гг. [53, с. 439]

После 2000 года были сформированы ипотечные и жилищные рынки недвижимости, а словаки получили доступ к ипотечным кредитам с низкими процентными ставками, которые стимулировали дальнейшее перераспределение собственности в стране. Таким образом, с 1991 по 2008 гг. доля сектора кооперативного жилищного строительства снизилась с 22% до менее 4%, а доля частной собственности в 2008 году составляла 93,6%.

В период с 2004 по 2012 гг. из государственного бюджета была направлена низкая доля расходов на жилищное строительство, которая составляла от 0,53% до 0,32% (наименьшее значение – 2012 год) от общего объёма ВВП. Эти показатели являются одними из самых низких в Европейском Союзе (далее – ЕС). Согласно информации Европейской федерации общественного, кооперативного и социально жилья ситуация на рынке жилья в Словакии следующая: высокая доля частного сектора; высокая арендная плата за жилье; значительные различия в стоимости жилья между регионами; острая нехватка доступного социального жилья.

Несмотря на постепенное улучшение ситуации в течение последнего десятилетия, правительство не смогло в полной мере реализовать свою жилищную политику. Краткий обзор политики жилищного строительства Словацкой Республики приведен в таблице 1.2.

Таблица 1.2 – Обзор политики жилищного строительства в СР [54]

Период	Мероприятия
Переход в 1989 году	Минимизация контроля в государственном секторе
	Минимальная реакция общественного сектора
С 1994 года	Приблизительно 5 лет составил период приспособления новых концепций государственной жилищной политики
	Благодаря пятилетнему периоду созданы соответствующее законодательство и экономические инструменты
1996 год	Создание Государственного фонда содействия развитию жилищного строительства
После 2000 года	Развитие рынков ипотечного кредитования и рынков жилищной недвижимости
	Разработка целевых программ субсидирования
Текущий рынок жилья в Словакии	Высокая часть заемного собственниками сектора
	Высокие цены на аренду
	Высокие цены на недвижимость, разница в тарифах между регионами
	Нехватка доступного социального жилья
С 2014 года	Возможность подачи заявки со стороны частного сектора на государственную поддержку
Современное состояние	Инструменты развития жилищного обеспечения годового роста социального жилья в размере 10-20 % от общего строительства нового жилья
	В настоящее время происходит обновление существующего жилищного фонда на 20-30 % от общего объема жилищного фонда

По данным Евростата объемы жилищного строительства в Словацкой Республике увеличились, соответственно индекс жилищного строительства вырос до 143,75 пункта во втором квартале 2020 года в сравнении с предыдущим периодом (рисунок 1.4).

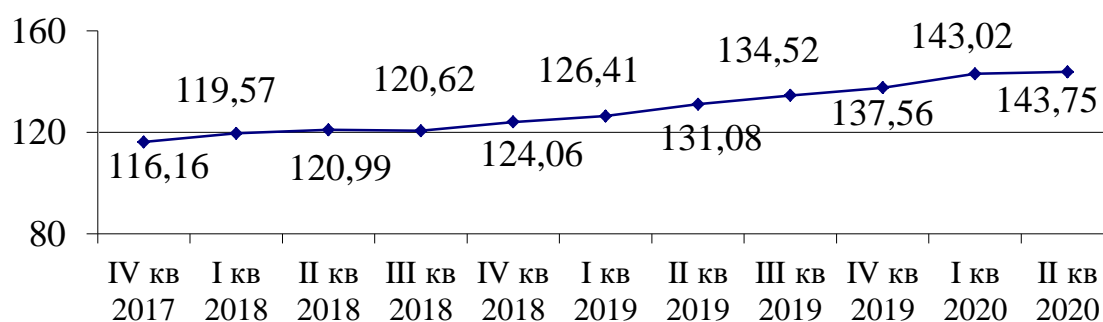


Рисунок 1.4 – Индекс жилищного строительства СР [55]

В свою очередь, индекс цен на жилье в Словацкой Республике вырос до 103,56 пункта во втором квартале 2020 года в сравнении с предыдущим периодом (рисунок 1.5).

Для улучшения положения в части обеспечения жильем населения в Республике была разработана Концепция государственной жилищной политики на 2015-2020 гг. Приоритетами новой Концепции, как глобальной цели устойчивого развития жилищного строительства, стали следующие основные положения [56]:

1. Укрепление и развитие сектора использование общественных активов, предназначенных для сдачи в аренды.

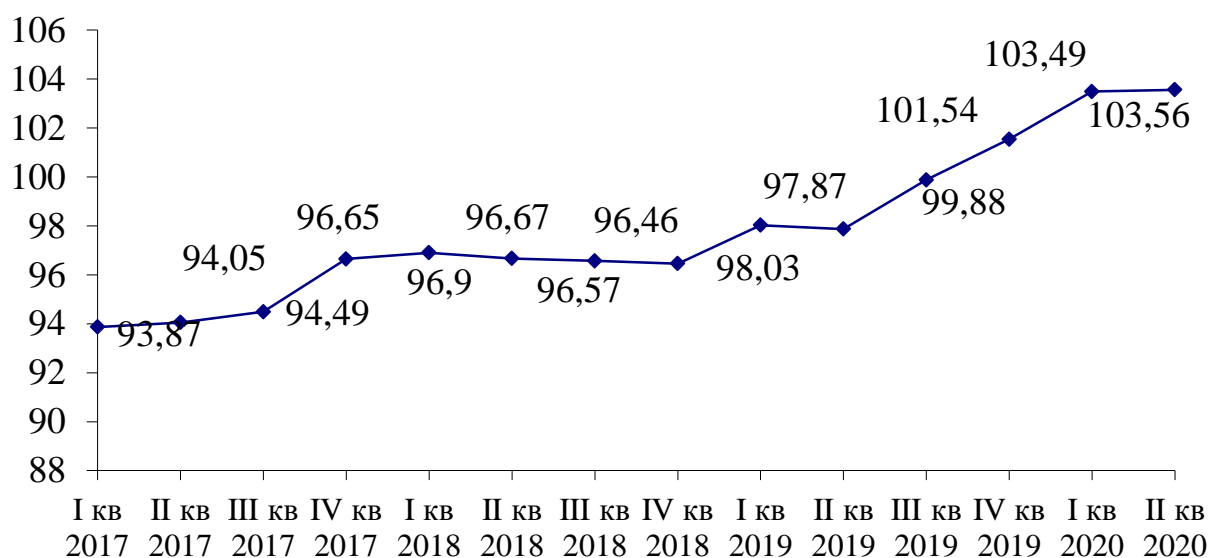


Рисунок 1.5 – Индекс цен на жилье в Словацкой Республике [56]

2. Комплексное обновление существующего жилищного фонда путем нового строительства и реновации.

На рисунке 1.6 представлены конкретные задачи Концепции государственной жилищной политики на 2015-2020 гг.

Согласно данным приведенных выше показателей активные меры государства по развитию строительной отрасли в Словацкой Республике за последние годы довольно существенно повысили уровень ввода в эксплуатацию нового жилья. Особенно заметны эти изменения по сравнению с кризисным 2009

годом – период резкого снижения жилищного строительства не только в Словацкой Республике.

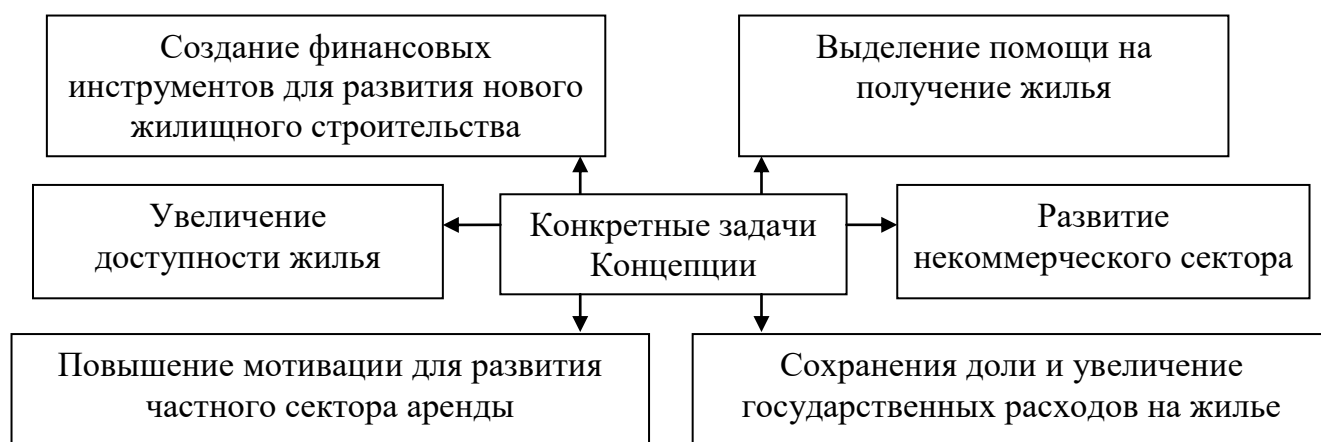


Рисунок 1.6 – Задачи Концепции государственной жилищной политики Словацкой Республики [54; 57]

В Российской Федерации прослеживается свой путь развития жилищного строительства.

Основой улучшения технического состояния жилищного фонда РФ является строительство качественного жилья с использованием соответствующих инструментов восстановления для увеличения срока службы зданий и сокращения потребления энергии. Деятельность государства направлена на создание необходимой правовой базы для различных субъектов в жилом секторе, используя действенные экономические инструменты субсидирования, кредитования и выполняя необходимую методическую работу в этой области. Анализ жилищной политики Российской Федерации приведен в таблице 1.3.

Согласно Росстату в январе-сентябре 2020 г. сдано 620,8 тыс. квартир в многоквартирных и жилых домах, включая построенные населением, общей площадью жилых помещений 47,8 млн м<sup>2</sup>. По сравнению с январем-сентябрем 2019 г. объемы ввода в эксплуатацию жилья сократились на 2,3 %.

Среди субъектов Российской Федерации наибольшие объемы жилищного строительства (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках для



ведения садоводства) осуществлялись в Московской области, где введено 9,2 % от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом, Москве – 6,4 %, Краснодарском крае – 6,1 %, Республике Татарстан – 4,3 %, Республике Башкортостан – 3,6 %, Ленинградской и Ростовской областях – по 3,4 %, Свердловской области – 2,8 %, Санкт-Петербурге – 2,6 %, Новосибирской области – 2,4 %, Нижегородской и Челябинской областях – по 2,1 %. В указанных субъектах Российской Федерации построено 23,2 млн м<sup>2</sup> общей площади жилья, введенной в России.

Таблица 1.3 – Политика жилищного строительства в РФ [58]

Период	Мероприятия
1	2
1991-1993	Создание муниципального жилищного фонда
	Приватизация жилья
	Отмена ограничений на частную собственность
	Создание нормативно-правовой базы, определяющей особенности становления рынка жилья, условия управления жилищным сектором, механизмы социальной поддержки населения
1994-1996	Реформирование системы оплаты коммунальных услуг
	Внедрение адресной программы субсидий
	Разделение функций заказчиков и подрядчиков на обслуживание жилищного фонда, организация конкурсов на его содержание
	Создание первых товариществ собственников жилья
	Реализация программы помощи гражданам в приобретении и строительстве жилья из региональных и местных бюджетов
1997-1998	Утверждение Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ) в Российской Федерации, способствующей проведению реформы жилищно-коммунального хозяйства на местах
	Расчет федеральных трансфертов с учетом исполнения субъектами Российской Федерации стандартов перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг
	Законодательное регулирование организации и финансирования рынка недвижимости
	Введение единого порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
	Развитие ипотечного кредитования (выдача субсидий на приобретение жилья)
1998-2000	Кризис августа 1998 года привел к тому, что новые политические решения в области государственной жилищной политики не принимались, практически остановилось строительство

## Продолжение таблицы 1.3

1	2
2001-2004	Стабилизация экономики, увеличение объемов ЖС
	Проведение жилищной реформы, целью которой являлось создание условий для доступного жилья, безопасного, комфортного в нем проживания для граждан РФ
2005-2008	Повышение доступности приобретения и строительства жилья; завершение реформы ЖКХ на местах
	Улучшение качества жилищного фонда за счет национального приоритетного проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 гг.
	Создание Фонда содействия реформированию ЖКХ
с 2009 г. по настоящее	Развитие системы ипотечного жилищного кредитования
	Привлечение средств населения, кредитных организаций в жилищную сферу
	Повышение доступности жилья, развитие положительных демографических тенденций; снижение уровня социальной напряженности в обществе

Доля индивидуального домостроения в общей площади завершенного строительством жилья составила: в целом по России – 52,6 %; в республиках Алтай и Тыва, Мурманской области – от 91,0 % до 98,4 %, в Еврейской автономной области – 100 %.

Динамика ввода в эксплуатацию жилых домов в России за 2019-2020 гг. показана на рисунке 1.7 [59; 60].

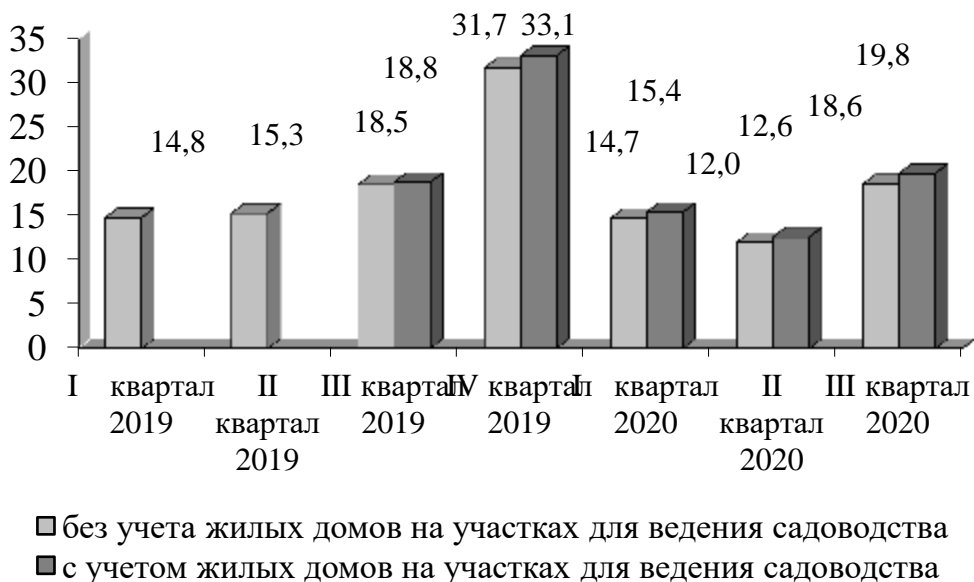


Рисунок 1.7 – Динамика ввода в эксплуатацию жилых домов (млн м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений)

В настоящее время определены стратегические приоритеты

государственной жилищной политики. Однако единство, социальная ориентированность, сбалансированность и последовательность государственной жилищной политики – это те характеристики, которые находятся в стадии формирования и уточнения. Вместе с тем представляется важным, что жилищная политика не сводится к федеральным инициативам антикризисного характера, а позволяет разрабатывать механизмы и инструменты реализации важнейших задач [61].

На рисунке 1.8 представлены приоритеты государственной жилищной политики Российской Федерации, направленные на достижение стратегической цели обеспечения населения страны доступным жильем.

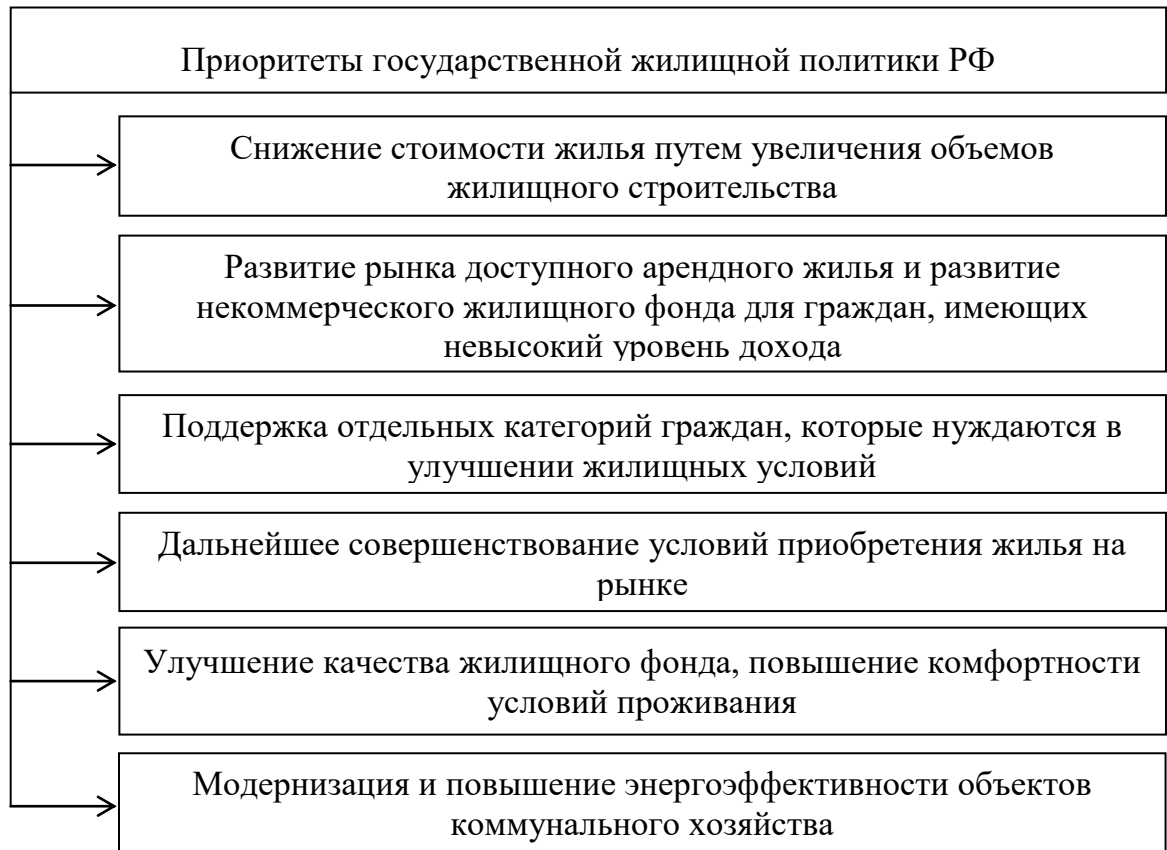


Рисунок 1.8 – Приоритеты государственной жилищной политики Российской Федерации [62]

Активные меры государства по развитию строительной отрасли в Российской Федерации за последние годы довольно существенно повысили уровень ввода в

эксплуатацию общей площади нового жилья.

Правительство Российской Федерации стимулирует политику и программы финансирования жилищного строительства с помощью Федеральной Целевой Программы «Жилище» на 2015-2020 гг. [63], которая включает в себя 5 подпрограмм:

1. Программа «Обеспечение жильем молодых семей».
2. Программа «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством».
3. Программа «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации».
4. Программа «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан».
5. Программа «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры».

По итогам реализации этой программы в 2015-2020 гг. сохраняется высокая востребованность в дальнейшем ее функционировании.

Программы финансирования жилищного строительства в Словацкой Республике реализуются с помощью Государственного фонда содействия развитию жилищного строительства (The State Housing Development Fund, далее – SHDF) с целью обеспечения доступа к домовладениям и / или другому доступному жилью малообеспеченным слоям населения путем предоставления кредитов через финансовые институты (государственные, частные или полугосударственные и частные источники).

SHDF была создана в 1996 году в соответствии с Законом о Государственном фонде содействия развитию жилищного строительства.

SHDF имеет оборотный фонд, который первоначально финансировался исключительно из государственного бюджета, а в последнее время финансируется частично из государственного бюджета и собственных источников, обеспечивая выгодные кредиты, предусмотренные законом о SHDF.

SHDF предоставляет кредиты на выгодных условиях (сниженные процентные ставки) физическим лицам, не являющимся гражданами страны и проживающими в Словацкой Республике в возрасте старше 18 лет. Поддержка

направлена в основном на молодых людей и принимает форму субсидированного кредита до 80 % от закупочной стоимости, но не превышающего 52300 евро за квартиру (взимается 2 % ставки с длительностью до 30 лет). Заявители должны выполнять определенные условия, одним из которых является сумма дохода, которая не должна превышать 3,5 прожиточных минимумов.

Финансирование из фонда также доступно для строительства государственного арендного жилья. Для этого предоставляются выгодные долгосрочные кредиты до 80 %, со сроком погашения до 20 лет. Эти кредиты выдаются в городах и муниципалитетах.

В Словацкой Республике ответственность за развитие жилищного строительства распределяется между частным и государственным секторами. В соответствии с принципами государственной жилищной политики, государство несет ответственность за создание надлежащих правовых условий и инструментов экономической политики в области жилищного строительства.

Для улучшения развития жилищного строительства, а также увеличения доли государственного арендного жилья для семей с низкими доходами, государством введены следующие программы:

1. Схема экономного строительства (1992). Экономное строительство представляет собой благоприятную форму государственной субсидированной схемы использования сбережений в коммерческих строительных обществах/сберегательных банках для финансирования потребностей в жилье на территории Словакии с целью его приобретения, реконструкции и модернизации. Она состоит из обязательного периода экономии с последующим предоставлением кредита на выгодных условиях (в соответствии с Законом СР «О сбережении в строительстве (с изменениями)» № 310/1992). Сбережения в строительстве субсидируются из государственного бюджета в виде государственной премии для сберегательного счета, который не подлежит обложению налогом на прибыль.

2. Ипотечный банк (1994). Государственное субсидирование процентной ставки ипотечного кредита (процентное освобождение от налога) было предложено

в рамках Закона СР «О банковской деятельности». Сниженная процентная ставка доступна для лиц, не достигших 35 лет, с ежемесячным заработком менее 1,3 средней заработной платы в стране. Процентная ставка субсидии за счет государства применяется к ипотечным кредитам на сумму до 49790 евро, а объем кредита не должен превышать 70 % от стоимости имущества, используемого в качестве залога.

3. Государственный фонд содействия развитию жилищного строительства (SHDF) (1996). Фонд утвержден Законом Национального совета Словацкой Республики № 124/1996 в 1996 году и направлен на выход из сложной жилищной ситуации. Фонд предлагает кредиты на жилье с низкой процентной ставкой. В соответствии с Законом № 607/2003 SHDF может обеспечить поддержку для строительства квартиры в здании жилого дома, в том числе выполнение надстройки, расширение или реконструкцию нежилых помещений, строительство и завершение социального обслуживания объектов, покупка новой квартиры, реконструкция и строительство муниципальных арендных квартир в жилом доме.

4. Программа развития жилищного строительства (1998). Финансирование жилищного строительства выполняется за счет программ субсидирования в соответствии с «Программой развития жилищного строительства». Эта программа находится под патронатом Министерства транспорта, строительства и регионального развития Словацкой Республики. Помощь осуществляется в трех направлениях [64; 65]:

- строительство арендного жилья в государственном секторе;
- строительство инфраструктуры;
- ликвидация устаревшего жилищного фонда.

Описанные выше программы имеют положительные результаты. В период 1998-2011 гг. они помогли начать строительство примерно 32000 муниципальных арендных жилых домов. Ниже представлены соответствующие документы [64]:

1. Концепция государственной жилищной политики 2015.
2. Закон СР № 443/2010 «О субсидии для развития жилищного строительства и социального жилья».
3. Закон СР № 607/2003 «О Фонде государственного содействия развитию

жилищного строительства (с изменениями)».

4. Закон СР № 483/2001 «О деятельности банков (с изменениями)».

5. Закон СР № 310/1992 «Об экономичности строительства (с изменениями)».

6. Программа развития жилищного строительства.

Программы улучшения развития жилищного строительства, а также соответствующие законы о регулировании деятельности в этой сфере являются достаточно существенными шагами со стороны власти для поддержки наименее защищенных слоев населения Словакии в их стремлении получить собственное жилье, или, хотя бы более выгодные условия аренды жилых помещений для постоянного проживания. Дальнейшее развитие строительной отрасли имеет прямую зависимость от создания эффективной системы взаимодействия государства и бизнеса. Совокупность форм долгосрочного взаимодействия государственного и частного секторов и представляет собой государственно-частное партнерство.

Успешность реализации проектов государственно-частного партнерства во многом зависит от эффективности национальных и муниципальных законодательных и регулирующих структур [66, с. 38].

Нормативно-правовая база для государственно-частного партнерства в Словацкой Республике – это общий закон о государственных закупках на местах, но не конкретные законы о государственно-частном партнерстве; специализированные подразделения государственно-частного партнерства существуют в рамках Министерства финансов; соответствующие директивы Европейского Союза уже перенесены в словацкое законодательство, а именно создана Ассоциация государственно-частного партнерства (группа частных компаний), которая дает заключения и комментарии по новым векселям / директивам и служит мозговым центром при идентификации новых проектов государственно-частного партнерства.

Обзор нормативно-правовой базы и соответствующих изменений в законодательстве в настоящее время обуславливает единицу государственно-

частного партнерства как часть Министерства финансов [67, с. 18].

Использование государственно-частного партнерства по отношению к частному партнеру юридически регулируются Законом Словацкой Республики № 25/2006 «О государственных закупках и о внесении изменений в некоторые законы с поправками». Кроме того, правила государственно-частного сектора предусмотрены в Законе Словацкой Республики № 523/2004 «О бюджетных правилах и внесении изменений в некоторые законы с поправками» и Законом Словацкой Республики № 583/2004 «О финансовых положениях местных органов власти и внесении изменений в некоторые законы».

Закон Словацкой Республики «О государственных закупках» реализует директивы Европейского союза о закупках в законодательстве Словацкой Республики и вводит четыре механизма закупок, указанные в законодательстве Европейского союза: открытые процедуры; ограниченные процедуры; процедуры переговоров; процедуры конкурентного диалога.

Закон Словацкой Республики «О государственных закупках» в интерпретации законодательства Словацкой Республики также предлагает так называемую процедуру концессии, которая может быть разработана государственными органами при соблюдении основных принципов Закона Словацкой Республики «О государственных закупках». Законодательные положения, реализованные в соответствии с Законом Словацкой Республики «О государственных закупках», точно отражают требования Европейского Союза для конкурентных отношений. Словацкое законодательство выделяет следующие аспекты государственно-частного партнерства: закупки, управление государственным имуществом, финансовые правила, законодательство о банкротстве, государственная помощь, строительное право, бухгалтерский учет и налогообложение. В тоже время существуют преимущества и недостатки сотрудничества между государственным и частным секторами в отношении нормативно-правовой базы Словацкой Республики (таблица 1.4).

Разнообразие форм государственно-частного партнерства, которые сейчас используются в Словацкой Республике, предоставляют большой выбор возможных



вариантов в зависимости от специфики проекта, его стоимости, распределения рисков. Важно, чтобы механизмы функционирования государственно-частного партнерства и в дальнейшем поддерживались на законодательном уровне с использованием необходимой нормативно-правовой базы для внесения соответствующих законодательных изменений, которые позволят повысить производительность использования такого вида взаимоотношений между государством и частным сектором, как государственно-частное партнерство.

Таблица 1.4 – Преимущества и недостатки государственно-частного партнерства [54; 68]

Преимущества	Недостатки
1. Продуктивное партнерство между государственным сектором и организациями частного сектора.	1. Изменения стоимости проекта. Получение прибыли частным сектором может измениться в зависимости от изменения стоимости проекта. Таким образом, это может привести к увеличению расходов со стороны частного партнера.
2. Сотрудничество между организациями, которое на основании подписанного договора действует в течение длительного времени (обычно 20-30 лет).	2. Возможны конфликты. Этот недостаток основывается на предположении, что участие частного сектора снижает качество услуг, чтобы сэкономить деньги для получения большей прибыли. Тем не менее, отказ поддерживать качество обслуживания приводит к введению санкций.
3. Совокупность прямых выплат частного сектора, которые выражаются в таких преимуществах, как право на использование предмета договора или услуг.	3. Отсутствие общественной подотчетности частного сектора. В этом случае важную роль играет законодательство и контракт ГЧП.
4. Договор относится к общественной инфраструктуре для предоставления государственных услуг через сотрудничество с частными партнерами в агентствах услуг или правительстве. Такое сотрудничество должно обеспечить строительство или реконструкцию объектов инфраструктуры, ее дальнейшую эксплуатацию и управление.	4. Ограничение продажи активов. Государственный сектор в течение всего срока действия договора имеет ограниченные возможности, связанные с желанием избавиться от возводимых объектов, которые сооружаются.
5. Распределение рисков между государственным и частным партнерами; частный партнер также берет на себя некоторые из экономических рисков проекта.	

Пострадавшая от мирового финансового кризиса Словакия все же

сохранила относительно сильную экономику. После примерно 6 %-ого спада в 2009 г. в дальнейшем наблюдается относительно быстрый рост. Несмотря на то, что информация о проектах государственно-частного партнерства в Словакии освещается в медиа пространстве, Словакия не имеет большого количества законченных проектов государственно-частного партнерства. Многие проекты находятся на стадии разработки.

В настоящее время нет централизованного правительственного органа государственно-частного партнерства в Словакии, хотя Министерство финансов и Министерство связи и транспорта имеют отдельные подразделения государственно-частного партнерства. Также существует Форум частного сектора государственно-частного партнерства, созданный для развития и предоставления информации о государственно-частном партнерстве в Словакии. Словакия не имеет конкретного закона о концессии как отдельной формы государственно-частного партнерства. В законе о закупках изложены только некоторые требования по отношению к концессиям.

Отсутствие закона о государственно-частном партнерстве или закона концессии не помешало реализации проектов государственно-частного партнерства в Словакии. Законодательство в целом не препятствует введению контрактов государственно-частного партнерства на основе международной практики для передачи риска. Кроме того, Министерство финансов в настоящее время осуществляет обзор существующего законодательства с целью устранения тех препятствий для проектов государственно-частного партнерства, которые еще остались [69, с. 110-111].

Нормативно-правовая база Российской Федерации для формирования государственно-частного партнерства принимается и развивается с учетом различных форм взаимодействия, как на федеральном уровне, так и на уровне субъектов Российской Федерации.

Конкретные механизмы формирования государственно-частного партнерства были предусмотрены в Распоряжении Правительства Российской Федерации от 17.11.2008 г. № 1662-р «О Концепции долгосрочного социально-

экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года» [70]. Данным Распоряжением были определены наиболее эффективные инструменты взаимодействия государства и бизнеса. Развитие механизмов государственно-частного партнерства было предусмотрено и в иных актах Правительства Российской Федерации и актах профильных Министерств (при утверждении целевых программ, различных концепций действий, мер и стратегий развития и т.д.).

Общие вопросы государственно-частного партнерства также регулируются гражданским законодательством, а особенности правового режима государственно-частного партнерства определяются положениями бюджетного законодательства и Федеральными законами «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 № 178-ФЗ (в ред. от 24.07.2008) [71], «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ (в ред. от 08.11.2008) [72], «Об экологической экспертизе» от 23.11.1995 № 174-ФЗ (в ред. от 30.12.2008) [73].

Наряду с этим, так называемое ГЧП до вступления в силу Федерального закона «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в РФ и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ от 13.07.2015» [74] законодательного определения не имело. Под ГЧП понимали некий механизм экономически взаимовыгодного сотрудничества общества (государства) с частными инвестициями при посредничестве государства. В Федеральном законе «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в РФ и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», который вступил в силу 1 января 2016 года с целью создания правовых условий для привлечения инвестиций в экономику РФ и повышения качества предоставляемых услуг впервые дается определение понятия «ГЧП» – юридически оформленное на определенный срок и основанное на объединении ресурсов, распределении рисков сотрудничество публичного партнера с одной стороны и частного партнера с другой стороны, которое осуществляется на основании соглашения о ГЧП, заключенного в соответствии с настоящим федеральным законом в целях привлечения в экономику частных инвестиций, обеспечения органами государственной власти и органами местного

самоуправления доступности товаров, работ, услуг и повышения их качества.

Закон о ГЧП регламентирует вопросы подготовки, заключения, исполнения, прекращения соглашений о государственно-частном и муниципально-частном партнерстве в отношении закрытого перечня объектов общественной инфраструктуры (транспортной, социальной, коммунальной и инженерно-технической). Базовым положением для нового закона является возникновение частной собственности на объект соглашения о государственно-частном партнерстве – именно эта норма в первую очередь отличает закон о ГЧП от закона о концессиях и госзаказа [75].

Положительным опытом в сфере государственно-частного партнерства Российской Федерации также является функционирование Национального Центра государственно-частного партнерства, структура которого представлена на рисунке 1.9 [76]. Успешно реализованные направления Национального Центра государственно-частного партнерства представлены в таблице 1.5.

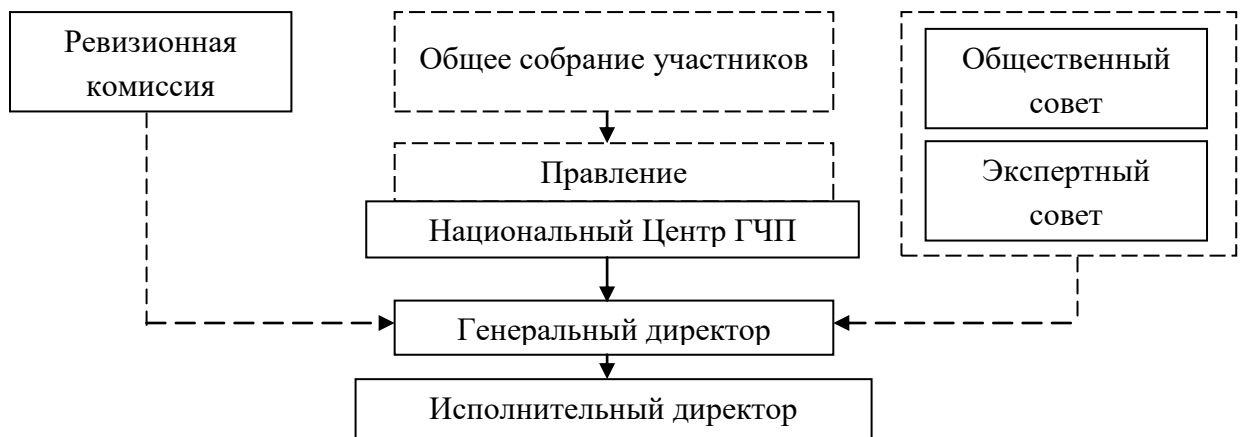


Рисунок 1.9 – Структура Национального Центра государственно-частного партнерства

На сегодняшний день Национальный Центр государственно-частного партнерства является одним из ведущих центров компетенций по вопросам государственно-частного партнерства в Российской Федерации и осуществляет реализацию системных проектов по следующим направлениям деятельности:

- методологическая и научно-исследовательская деятельность;
- образовательная, просветительская, научно-педагогическая и издательская;

Таблица 1.5 – Направления Национального Центра государственно-частного партнерства [составлено автором на основе [74]]

Наименование	Основная цель проекта	Результаты реализации проекта
Обучение	Программы повышения квалификации. Отраслевые и тематические программы.	Обучено более 12280 человек; Реализовано региональные программы в 22 субъектах РФ для 1720 государственных и муниципальных служащих; 8 программ повышения квалификации с ведущими ВУЗами РФ для 400 специалистов; 700 участников вебинаров; международные и открытые программы для 370 участников рынка ГЧП.
Единая информационная система	Обеспечение участников рынка актуальной информацией о развитии механизмов ГЧП и о проектах, реализуемых на основе ГЧП в субъектах РФ.	Созданы официальный портал по ГЧП при Министерстве экономического развития РФ, Крупнейшая в РФ единая база данных «Инфраструктурные проекты России». Система содержит уникальную информацию о зарубежном опыте применения механизмов ГЧП, календарь профильных мероприятий, библиотека аналитических материалов о ГЧП
ГЧП-журнал	Содействие модернизации инфраструктуры в РФ посредством просвещения и повышения инвестиционной привлекательности российских регионов, обеспечения участников рынка ГЧП актуальной информацией.	Создано впервые в РФ информационно-аналитическое издание, посвященное вопросам ГЧП. Журнал выходит в современном мультимедийном формате, адаптирован для просмотра на устройствах iOS и ANDROID.
Российская неделя ГЧП	Распространение лучших практик реализации проектов ГЧП для повышения уровня жизни граждан РФ.	Ежегодный инфраструктурный конгресс, проводимый с целью поиска новых схем финансирования и реализации инвестиционных проектов. В мероприятиях принимают участие представители профильных министерств и ведомств Правительства РФ, Совета Федерации РФ, Государственной Думы РФ, руководители ведущих финансовых институтов, представители бизнеса, научных кругов и СМИ.
Премия «РОСИНФА»	Определение ключевых тенденций развития инфраструктуры и государственно-частного партнерства в РФ.	Ежегодная площадка, на которой отмечаются и тиражируются лучшие практики реализации инфраструктурных проектов. Премия позволяет оценивать компетенции и опыт участников ГЧП, охватывает все отрасли, в которых на сегодняшний день применяются механизмы ГЧП. Включает в себя два конкурса: конкурс инфраструктурных проектов и конкурс организаций-участников инфраструктурных проектов.
Поддержка проектов	- поиск и отбора наиболее перспективных проектов ГЧП, планируемых к реализации в субъектах РФ; - содействие в привлечении инвестиций, поиске потенциальных партнеров и запуске пилотных проектов в различных отраслях инфраструктуры.	Ведется работа по внедрению программы антикризисного управления инфраструктурными проектами. Проекты, которым оказано содействие в запуске: предварительное структурирование – 12 проектов; разработка концепции и участие в разработке – 71 проект; проведение финансовой или юридической экспертизы – 21 проект.
Аналитические исследования	Анализ развития рынка инфраструктуры.	Проводятся исследования в интересах государственных заказчиков; разрабатывается методологические документы; Проводится подготовка аналитических материалов для органов государственной власти и местного самоуправления; проводятся научные мероприятия (конференции, конгрессы).

- содействие в развитии сферы ГЧП в субъектах Российской Федерации;
- деятельность по формированию позитивного облика сферы государственно-частного партнерства на площадках деловых и общественных объединений;
- деятельность по запуску стратегических проектов, направленных на развитие сферы государственно-частного партнерства в Российской Федерации;
- экспертная деятельность по разработке нормативно-правовых актов федерального и регионального уровня [76].

Необходимо отметить, что рынок проектов государственно-частного партнерства в России имеет не большой опыт, что предопределяет ограниченное число успешных проектов. Кроме того, они, как правило, точно локализованы, обеспечены собственной инициативой местных властей и небольшие по масштабам.

Наиболее типичными задачами применения государственно-частного партнерства стали:

- в сфере транспорта – строительство автодорог и организация пассажирских перевозок;
- в сфере жилищно-коммунального хозяйства – передача муниципального жилищного фонда на обслуживание коммерческой фирме, создание управляющих компаний в сфере управления и обслуживания жилищного фонда; обеспечение жилого сектора теплом и горячей водой;
- в социальной сфере – создание социально-реабилитационного центра для несовершеннолетних; сотрудничество в области образования;
- в сфере недвижимости – строительство гостиниц и реализация программ по обеспечению жильем молодых семей;
- в сфере охраны окружающей среды и благоустройства – реконструкция территории городских садов и площадей, сооружение набережных и т.п.

Существует довольно много проектов государственно-частного партнерства на муниципальном уровне, большая часть которых реализуется в сфере ЖКХ и сфере дорожного строительства. Наиболее очевидным примером может служить г. Санкт-Петербург, власти которого приняли Закон Санкт-Петербурга «Об

участии Санкт-Петербурга в государственно-частных партнерствах» [77], запустив механизм формирования проектов и вывода их на конкурс.

Стоит отметить, что перспективным направлением реализации проектов ГЧП в Российской Федерации является сфера жилищного строительства.

В Словацкой Республике также существует Ассоциация государственно-частного партнерства. Данная Ассоциация, способствующая продвижению проектов сотрудничества государственного и частного сектора, была создана по инициативе частного сектора в 2007 году. Она содействует развитию ГЧП в Словакии и служит в качестве компетентного партнера для государственного сектора государственно-частного партнерства.

Ассоциация государственно-частного партнерства в Словацкой Республике объединяет компании, участвующие в проектах ГЧП в Словакии и за рубежом, и имеет большой опыт. Членами Ассоциации государственно-частного партнерства являются юридические фирмы, финансовые, консалтинговые, строительные, дизайнерские, инженерные компании.

Основными направлениями деятельности Ассоциации государственно-частного партнерства в Словацкой Республике являются образовательные мероприятия и предоставление информации о ГЧП, в том числе путем проведения консультаций, обновления сайта в Интернете, публикации печатных изданий. Ассоциация государственно-частного партнерства в Словацкой Республике также участвует в качестве эксперта и партнера в создании законодательной и нормативно-правовой базы для реализации проектов ГЧП и активно работает над улучшением качества проектов государственно-частного партнерства, анализирует их особенности и различные возможности использования для общественного пользования.

Ассоциация государственно-частного партнерства в Словацкой Республике также предоставляет платформу для обмена опытом и идеями для компаний, работающих с проектами государственно-частного партнерства. Через относительный недостаток опыта проектов государственно-частного партнерства в Словакии Ассоциация государственно-частного партнерства пытается

распространить большой международный опыт и ноу-хау среди членов государственно-частного партнерства и поддержать потенциальных кандидатов, исполнителей как государственного, так и частного сектора.

Целью Ассоциации государственно-частного партнерства в Словацкой Республике является поддержка пяти рабочих групп, необходимых для функционирования государственно-частного партнерства, а именно: законодательство; методология; PR и маркетинг; транспортная и техническая инфраструктура; здоровье [77, с. 50].

Ниже приводятся конкретные примеры тематических исследований проектов государственно-частного партнерства (таблица 1.6, таблица 1.7), чтобы показать, как таким образом могут быть реализованы различные проекты и подчеркнуть полезный опыт. Целью является содействие повышению уровня информированности о государственно-частном партнерстве и появление успешных проектов государственно-частного партнерства в Словакии.

Таблица 1.6 – Пример 1-го проекта государственно-частного партнерства [78, с. 12]


Пример 1	Местная дорога города Войчице (Vojčice)
1	2
1. Краткое описание проекта	
Ремонт, строительство и содержание местных дорог, пешеходных дорожек и дренаж поверхностных вод в городе Войчице	
2. Детальное описание проекта	
	Состояние муниципальных дорог требует немедленного ремонта. Расходы на их содержание тяжелое бремя для городского бюджета. Единственной альтернативой для города в этой ситуации является использование государственно-частного партнерства. Благодаря реализации государственно-частного партнерства государство получило качественное транспортное сообщение и снижение расходов на содержание дорог.
Партнеры	1. Власть города Войчице 2. EUROVIA-Cesty, A.S., член VINCI (международная компания, мировой лидер в сфере концессий и строительства)
Форма ГЧП	BFM (Строительство-Финансирование-Эксплуатация)
Стоимость	270 тыс. евро (общая стоимость строительства, финансирования, эксплуатации до 2014 г.)
Длительность	Подготовка и строительство проекта в 2008-2009 годах. Подписан контракт на 5 лет, срок строительства 1,5 месяца.



Продолжение таблицы 1.6

1	2
Статус проекта	Строительство завершено в 2009 году, объект эксплуатируется.
Финансирование	Частный партнер обеспечивает 100% финансирования (собственные ресурсы).
Распределение рисков	Риски во время строительных работ и других операций полностью переданы частному партнеру. Публичный партнер несет риск спроса после сдачи объекта в эксплуатацию.
Реализация проекта и результаты	Строительные работы состоят из капитального ремонта пяти дорог с общей площадью 7900 м <sup>2</sup> . Исправлены неровности покрытия, устроен новый слой износа, утроены лотки и построены новые дренажные каналы. Проект был реализован в соответствии с договором. Конечный срок сдачи в эксплуатацию объекта и стоимость по контракту выполнены. Частный партнер выполнил строительные работы эффективно с использованием современных строительных материалов для качественного транспортного сообщения между населенными пунктами.
3. Советы для подобных проектов государственно-частного партнерства	
Объем инвестиций не является критическим показателем в проекте. Существует возможность реализовать проекты при низкой финансовой емкости. Важна качественная подготовка проекта, учитывая характер и статус общественных дорог для их восстановления и технического обслуживания. Контрагент может в любое время погасить всю сумму или продлить срок погашения долга.	

Таблица 1.7 – Пример 2-го проекта государственно-частного партнерства [78, с. 20]

Пример 2	Реконструкция железнодорожных станций
1	2
1. Краткое описание проекта	
Проект современного вокзала – модернизация, строительство, управление и обслуживание железнодорожных путей и станций.	
2. Детальное описание проекта	
	В рамках трансформации железнодорожного транспорта в Словакии возникли три разные компании, каждая со своими основными направлениями дальнейшего развития. Братислава находится в центре железнодорожной инфраструктуры Словацкой Республики и включает в себя более 400 железнодорожных станций и остановок. Основная цель – развитие транспортной инфраструктуры, повышение комфорта и безопасности пассажиров. Учитывая большое количество станций и ограниченность финансовых ресурсов, компания решила обновить станции с использованием государственно-частного партнерства. В восстановление станций могут инвестировать частные партнеры в обмен на право использовать помещение станций после обновления для реализации собственных коммерческих целей. На первом этапе будут выбирать одну из четырех станции в Жилине (Žilina), Тренчине (Trenčín), Прьевидзе (Prievidza) и Братиславе (Bratislava. Nové Mesto).

Продолжение таблицы 1.7

1	2
Партнеры	Железная дорога Словацкой Республики в Братиславе. Выбранный частный партнер
Форма ГЧП	DBFO (Дизайн-Строительство-Финансирование-Эксплуатация)
Стоимость	Инвестиционная стоимость будет известна после конкурса.
Длительность	Подготовка проекта и его строительство не должны превышать трех лет. Ожидается, что договорные отношения с частным партнером превысят срок 20 лет.
Статус проекта	Проведение процедуры выбора частного партнера для первых четырех станций.
Финансирование	Частный партнер обеспечивает сто процентное финансирование.
Распределение рисков	Частный инвестор принимает на себя риски строительства и риск спроса.
Реализация проекта и результаты	Проект находится на начальной стадии, ведется учет частных партнеров для участия в тендере.
<b>3. Советы для подобных проектов государственно-частного партнерства</b>	
<p>Налоговая сфера: перед началом фактической реализации проекта должны быть рассмотрены подходящие налоги и так далее. С точки зрения прозрачности проекта необходимо обеспечить интерактивное общение с кандидатами на уровне их финансового потенциала.</p> <p>Готовность проекта: подготовка и реализация проекта должны быть оценены в соответствии с конкретными требованиями процессуальных норм и законов. Готовый проект должен соответствовать техническим требованиям, а застройщик иметь разрешение на проведение работ и разработку проектной документации. Объем финансирования: для того, чтобы исключить риск возможной неудачи, необходимо требовать подтверждение финансовой состоятельности частного партнера, как за счет собственных ресурсов, так и заемных средств.</p>	

Отдельного внимания заслуживает изучение российского опыта реализации проектов государственно-частного партнерства. Одним из успешных проектов, реализованных в сфере жилищного строительства является региональный инвестиционный проект «Массовая малоэтажная застройка в с. Воскресенское Ферзиковского района Калужской области», реализованного при государственной поддержке за счет бюджетных ассигнований инвестиционного фонда Российской Федерации. Описание данного проекта представлено в таблице 1.8 [79].

Следует отметить, что государственно-частное партнерство является сложным для структурирования и реализации. Реализация проектов государственно-частного партнерства требует значительных затрат времени и средств. Участие частного сектора в предоставлении инфраструктурных услуг остается относительно новым явлением в Центральной и Восточной Европе, и довольно часто, как и раньше, ассоциируется с приватизацией национальных

активов. Это также достаточно радикальные и сложные реформы, для реализации которых необходима политическая выдержка и умение видеть наперед [79, с. 6]. На рисунке 1.10 и рисунке 1.11 изображена текущая модель государственно-частного партнерства в Словацкой Республике [79, с. 7] и приведен цикл проекта государственно-частного партнерства соответственно [79, с. 76].

Таблица 1.8 – Региональный инвестиционный проект

Условия проекта	
Срок реализации	2008-2017 гг.
Участники проекта	Главный распорядитель средств федерального бюджета – Министерство регионального развития Российской Федерации; инвесторы – ООО «ИК Воскресенское» и ООО «ДомСтройРегион».
Цели проекта	Введение в эксплуатацию 29425 м <sup>2</sup> массовой малоэтажной застройки (с коммуникациями). Обеспечение нового жилого района развитой дорожной инфраструктурой.
Утвержденная сметная стоимость	3535,37 млн руб. (в ценах на 1.01.2008 г., с НДС), в т.ч.: 2926,16 млн руб. – собственные средства инвесторов; 194 млн руб. – заемные средства инвесторов; 99,65 млн руб. – средства бюджета субъекта Российской Федерации; 315,56 млн руб. – средства Инвестиционного фонда РФ.
Форма предоставления государственной поддержки	Предоставление субсидий бюджету субъекта Российской Федерации на софинансирование объектов капитального строительства государственной собственности субъекта Российской Федерации, бюджетные инвестиции в которые осуществляются за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации.
Форма ГЧП	ДВО («проектирование – строительство – управление»)
Срок окупаемости	6,4 года с начала реализации проекта
Объем имущественных прав участников проекта на результаты его реализации	По объектам, финансирование создания которых осуществляется за счет средств бюджета Калужской области, – 100% права собственности Калужской области. По объектам, финансирование создания которых осуществляется за счет средств инвесторов, – 100 % права собственности инвесторов.

Инфраструктура инвестиционной деятельности в регионах Центральной и Восточной Европы предлагает ряд возможностей, которые строительные компании и фирмы должны учитывать. Рост количества проектов, реализуемых с помощью схем государственно-частного партнерства и шагов, предпринимаемых правительством для повышения привлекательности инвестиций, являются одними из ключевых факторов, привлекающих международные компании к участию в торгах для реализации проектов ГЧП. Инвесторы должны искать политическую

приверженность на самых высоких уровнях, искать государственные инвестиции для потенциального обеспечения прозрачных процессов, прилагать необходимые усилия для нахождения правильного партнера и подготовки предложений по конкурентным ценам [78, с. 8].

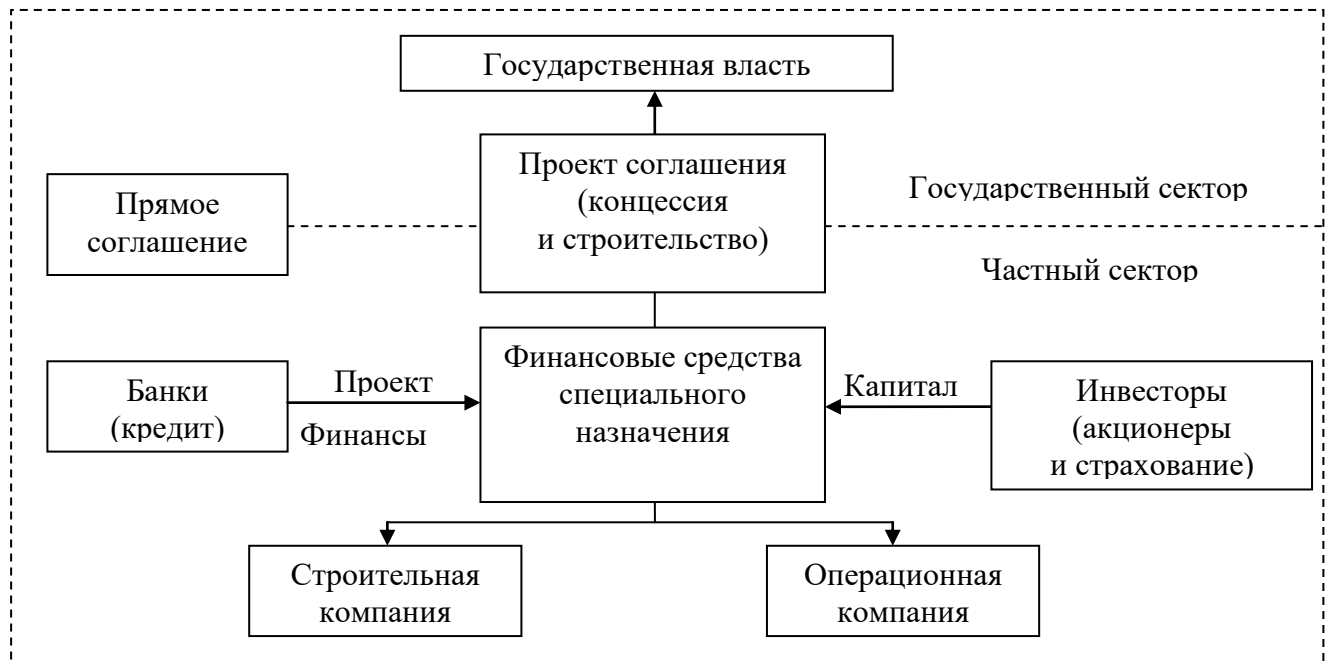


Рисунок 1.10 – Текущая модель государственно-частного партнерства в Словацкой Республике [78, с. 7]

Учитывая всю сложность реализации организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, это направление остается очень перспективным, поскольку позволяет реализовывать сложные и важные проекты без критической нагрузки на государственный бюджет страны [80].

В целом необходимо отметить, что опыт Словацкой Республики и Российской Федерации является хорошим примером для разработки собственной стратегии развития государственно-частного партнерства в Донецкой Народной Республике, взаимодействие государства и частного сектора в котором находится только на начальном уровне. Сейчас государственно-частного партнерства является одним из эффективных инструментов строительства и реконструкции различных инфраструктурных объектов без критической нагрузки на государственный бюджет страны [81].

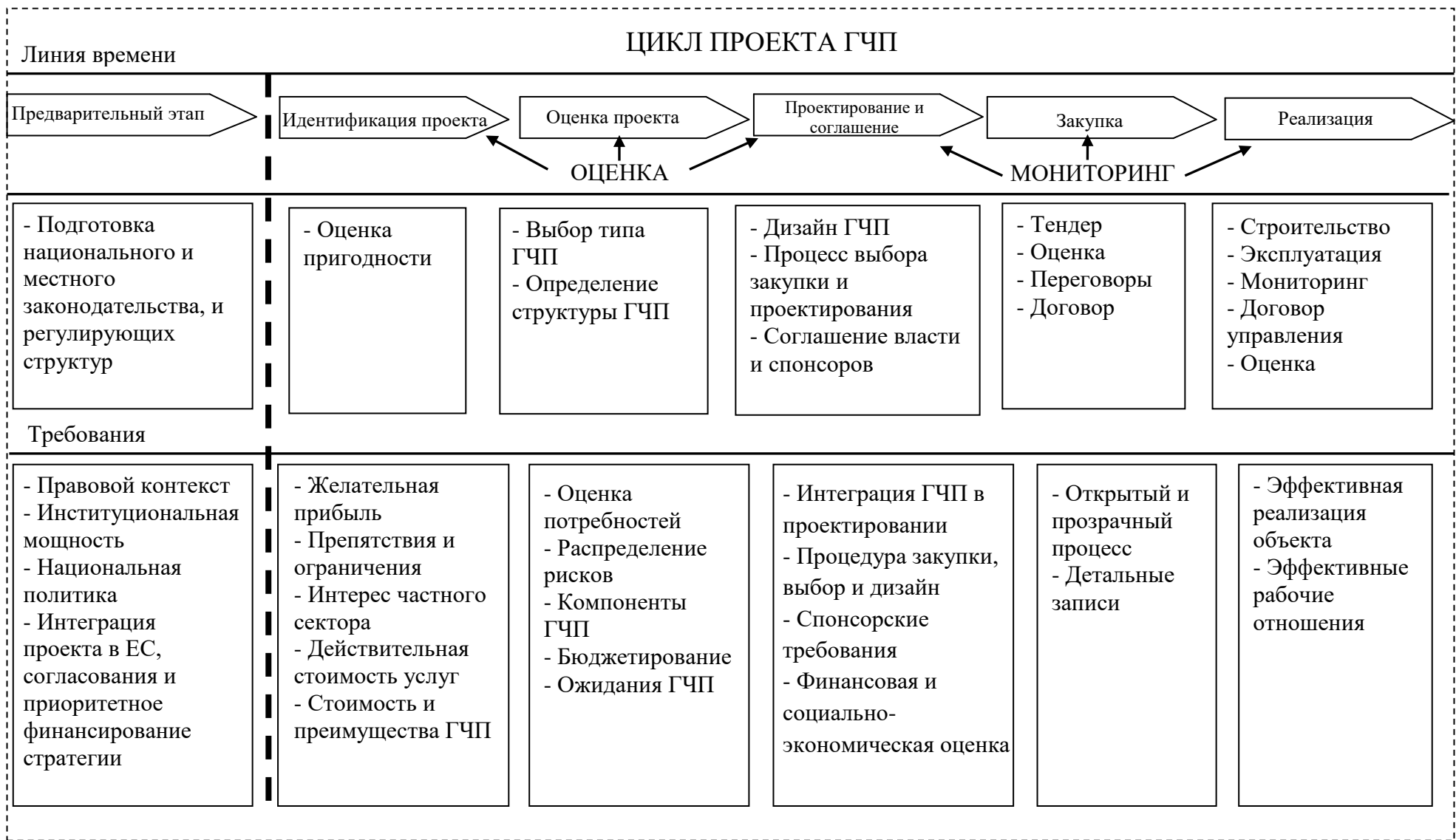


Рисунок 1.11 – Цикл проекта государственно-частного партнерства в Словацкой Республике

### 1.3. Современные направления применения государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Через призму закономерностей развития трактовка понятия «государственно-частное партнерство» включает взаимодействие государства, частного сектора, общественных институтов в экономической, политической, социальной и других сферах общественной деятельности. В связи с этим автор работы разделяет точку зрения К.В. Павлюк [82], полагая, что государственно-частное партнерство можно рассматривать как общественно-частное партнерство, определяя его как конструктивное сотрудничество государства, субъектов предпринимательской деятельности и общественных институтов в целях реализации общественно значимых проектов на принципах приоритетности интересов государства, консолидации ресурсов сторон, эффективного распределения рисков между ними, равноправия и прозрачности отношений, что обеспечит поступательное развитие общества.

Основное внимание мирового сообщества сосредоточено на необходимости формирования механизмов определения взвешенных пропорций и эффективного распределения функций государства и частного предпринимательства в экономической среде [83].

Государственно-частное партнерство является действенным механизмом решения разных задач государственного сектора с использованием частного капитала. В условиях ограниченных возможностей привлечения необходимых инвестиций для реализации общественно значимых проектов на общегосударственном, региональном или местном уровнях этот вид партнерства нередко является единственным реальным путем активизации инвестиционной деятельности. Как показывает практический опыт, инвестиции, осуществляемые в пределах государственно-частного партнерства, обычно являются более эффективными, чем в условиях обычного инвестирования. Кроме экономической

мотивации, преимущество от сотрудничества между государственным и частным партнерами связано и с фактором риска: каждая из сторон сделки отвечает за ту часть риска, в которой она имеет больший опыт. Тем самым это положительно влияет на реализацию мероприятий государственно-частного партнерства в целом.

Строительный сектор играет важную роль в развитии экономической составляющей территории. В.Д. Василенко и Г.К. Губерная в своих трудах подчеркивают, что разработка механизма системной координации и согласования параметров развития территорий на основе контуров и структуры многоуровневой системы стратегического планирования регионального развития позволяет обеспечивать благоприятные условия для рационального использования накопленного экономического потенциала, оптимизации использования основных факторов общественного производства, взвешенного использования финансовых ресурсов по стратегическим направлениям и важнейшим приоритетам обеспечения и достижения необходимого уровня экономического и социального развития соответствующих территорий регионов и муниципалитетов (отдельных населенных пунктов, в т.ч. городских агломераций) [84].

Строительная отрасль является одной из основных отраслей экономики любого региона и страны в целом. Именно ее развитие обеспечивает выполнение социально-экономических показателей развития территории. Широкое значение по проблематике изучения вопросов инновационно-инвестиционного обеспечения развития строительной отрасли получили работы Т. Сидорченко [85], А. Удовенко [86], Р. Подольского [87], М. Иванова [88], В. Севки [89], В. Сударенко [90], В. Любарова [91] и А. Шевчук [92]. Экономическая эффективность развития смежных отраслей экономики во многом обеспечивается развитием строительной отрасли. Строительная отрасль развивается циклично, во взаимосвязи с трендами развития национальной и мировой экономики.

Строительная отрасль многогранна. Помимо строительства зданий и сооружений она включает в себя процесс создания новых высокотехнологичных

строительных материалов, технологий, научных разработок проектирования, проведение обучения работы кадрового состава с инновационными продуктами. Во многом комплексное решение и совершенствование данных процессов упрощается при условии организованного управления с участием государства [93]. Применение государственно-частного партнерства в строительной отрасли привлекательно для государства в части:

- разделение издержек с частным партнером, что особенно важно при реализации дорогостоящих строительных проектов с большим сроком окупаемости;
- передача части социально-экономических и технических рисков частному сектору.

Относительно второго фактора важно отметить, что строительно-инвестиционные проекты подвержены специфическим рискам, таким как:

- постоянный рост цен на строительные материалы и подрядные работы, что при длительном сроке реализации проектов строительства объектов инфраструктуры влияет на конечные капитальные и текущие затраты;
- высокая степень износа основных фондов строительных предприятий;
- низкий уровень производительности труда, в том числе, за счет недостатка высококвалифицированного строительного персонала;
- ярко выраженная сезонность строительных работ, а также высокая зависимость от погодных условий и других географических факторов;
- низкая платежеспособность заказчиков;
- недобросовестная конкуренция в отрасли, особенно на этапе проведения тендеров;
- быстроменяющиеся условия внешней и внутренней среды функционирования строительных компаний [94].

Эффективность реализации государственно-частного партнерства в строительной отрасли зависит от совокупности внешних и внутренних факторов влияния на инвестиционно привлекательные проекты, степени риска анализируемого проекта и распределения рисков между участниками бизнес-процесса.

Жилье – необходимая составляющая существования каждого человека,



которая обеспечивает нормальные условия жизнедеятельности. Жилищное строительство является одной из приоритетных составляющих строительной отрасли, приоритетом государственного управления, а также залогом развития частного сектора и развития населенных пунктов.

Жилищное строительство находится на пересечении развития социальной инфраструктуры территории и ряда отраслей народного хозяйства, повышения качества жизни населения, соответственно экономического положения региона. При слабо развитом экономическом положении территории развитие жилищного строительства требует дополнительных усилий. Государственно-частное партнерство является эффективным инструментом вовлечения в проект заинтересованных лиц на взаимовыгодных условиях.

В период становления рыночных отношений на Украине произошло сокращение жилищного строительства и старение имеющегося жилищного фонда, что стало следствием ухода от ранее существующей государственной плановой системы жилищного строительства и последующего отстранения государства от управления процессом обеспечения населения жильем [95, с. 372]. С 2014 года в результате сложившейся геополитической ситуации на территории Донецкой Народной Республики (статья 40 Закона ДНР «О Государственной границе Донецкой Народной Республики» [96]) жилищное строительство было практически приостановлено.

Жилищное строительство – часть строительной отрасли, которая одна из первых ощущает влияние мировых экономических колебаний, а на территории Донецкой Народной Республики – еще и геополитических явлений. В силу сложившейся социально-экономической ситуации финансовые институты и частные инвесторы резко сократили вложения в данную сферу экономики, что привело к снижению платежеспособного спроса на жилье (другими словами, неспособность подавляющего большинства населения со средними и низкими доходами приобретать жилье) и ухудшению жилищной ситуации на территории ДНР.

Это также стало причиной собственных финансовых проблем строительных компаний, таких как сокращение участия в долевом строительстве и уменьшение

кредитных ресурсов (несвоевременность перечислений кредитных средств), а со временем и вообще прекращение ипотечного кредитования. Вышеуказанные проблемы стали предпосылкой к сокращению объемов ввода жилья в эксплуатацию, в результате чего снизились темпы строительства.

Существующая проблема могла бы быть решена одним из следующих способов:

во-первых, прямая поддержка населения, то есть передача квартир от государства, применение жилищных сертификатов и прочие подобные меры;

во-вторых – масштабное развитие ипотечной программы и субсидирование ставки кредита государством;

в третьих – систематическая мера – увеличение уровня благосостояния всего населения за счет развития экономики и комплексного воздействия всех государственных программ [97].

Вероятность того, что эти меры решат проблему жилищной обеспеченности ДНР в ближайшее время достаточно низка – объем господдержки гораздо ниже потребности в ней. Вопрос предоставления ссуды кредитными организациями при приобретении жилья в ипотеку остается открытым (необходимо учесть тот факт, что на территории Республики функционирует только один республиканский банк, в функции которого на данном этапе развития не входит ипотечное кредитование), а на значительный рост экономики в ближайшие годы надеяться не приходится. Остается только диверсификация мероприятий государственной жилищной политики.

Исходя из опыта многих стран, в период экономического коллапса ключевым игроком на рынке всегда выступает государство. Поэтому залогом развития жилищного строительства (в рамках как Республики в целом, так и отдельной административно-территориальной единицы в частности) в настоящее время могут стать, с одной стороны, государственная поддержка, с другой – участие частных лиц.

Создание эффективной модели развития партнерских отношений государства и частного сектора в части жилищного строительства на данном

этапе экономического развития территории заключается в мультипликационном эффекте средств, вложенных в строительство, что повлияет на развитие многих отраслей народного хозяйства, роста экономики, социальной стабильности.

В условиях нестабильной финансовой ситуации, в силу масштабности вложения капитала и продолжительности срока исполнения жилищных проектов, возникшие финансовые проблемы привели к корректировке возможностей республиканского и местных бюджетов по строительству и вводу в эксплуатацию запланированных объектов жилищного строительства. Как следствие, сегодня особую актуальность приобретает задача по привлечению в сферу жилищного строительства частного капитала. Это позволит решить основные проблемы отрасли, которые условно можно разделить на три группы экономического, организационного и социального характера (рисунок 1.12).

Основные проблемы развития жилищного строительства		
<p><b>Экономические:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- недостаточность собственных и бюджетных финансовых ресурсов;</li> <li>- отсутствие действенного механизма привлечения средств из внебюджетных источников (средства частных инвесторов, межгосударственных фондов и т. д.);</li> <li>- неэффективная финансовая политика, способствующая убыточности предприятий отрасли и т. д.</li> </ul>	<p><b>Организационные:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- высокий уровень конкуренции отрасли;</li> <li>- несовершенство нормативной базы, в том числе подходов к формированию партнерских взаимоотношений;</li> <li>- неэффективная система управления (отсутствие адекватных институциональных основ);</li> <li>- слабая активность властных структур в территориальном развитии и т. д.</li> </ul>	<p><b>Социальные:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- несовершенство территориального планирования жилищного строительства;</li> <li>- необеспеченность населения жильем;</li> <li>- низкий уровень жизни населения и т. д.</li> </ul>

Рисунок 1.12 – Ключевые проблемы развития жилищного строительства [98]

Привлечение частного капитала в создание объектов жилищного строительства позволит существенно ускорить сроки строительства и последующий ввод в эксплуатацию, а также повысит степень удовлетворенности потребителей услуг.

Также привлечение частных инвестиций в жилищное строительство

повлияет на сокращение расходов со стороны государственного бюджета, региональных и местных бюджетов, что особенно важно в условиях финансовой нестабильности и военно-политических действий в ДНР. Существование потребностей в ускорении ввода объектов жилищного строительства в эксплуатацию и одновременном снижении бюджетной нагрузки обуславливает необходимость разработки действенного механизма партнерских отношений государства и частных инвесторов.

Современный этап стабильности и благополучия общества зависит от создания эффективной системы взаимодействия государства и частного сектора. Налаживание государственно-частного партнерства в рамках реализации инвестиционных проектов в жилищное строительство может послужить залогом как развития социальной составляющей, так и достижения финансовой стабильности отдельно взятой территории и государства в целом.

Жилищное строительство – одно из наиболее привлекательных объектов сотрудничества с точки зрения всех участников партнерского процесса, поскольку правовое регулирование ГЧП получило в первую очередь отраслевую специфику с социально-значимым уклоном.

В странах постсоветского пространства государственно-частное партнерство является относительно новым, но зарекомендовавшим себя как эффективный, подход хозяйствования. При этом существуют особенности, как в трактовке данного экономического термина, так и в подходах к использованию механизма на Украине, Российской Федерации и Донецкой Народной Республике (Приложение В).

Рассмотрение основных характеристик нормативно-правового определения государственно-частного партнерства свидетельствует о следующих тенденциях, одинаковых для трех государств:

- 1) отсутствие четкого разграничения между формами договоров на реализацию проектов государственно-частного партнерства;
- 2) регламентация четкости процедуры конкурсного отбора при выборе частного партнера;

3) установление базовых принципов предоставления государственной поддержки, использование ограниченных форм и методов государственной поддержки, в том числе в бюджетной сфере;

4) определение базовых условий прекращения договора (соглашения) и ответственности сторон за нарушение условий договора;

5) отсутствие подходов к регулированию цен на продукцию предприятий, относящихся к сфере государственно-частного партнерства;

6) отсутствие четко утвержденных форм осуществления партнерства;

7) несогласованность сфер/объектов осуществления государственно-частного партнерства.

Анализ основных характеристик нормативно-правового определения и использования государственно-частного партнерства на Украине, в Российской Федерации и Донецкой Народной Республике позволяет говорить о схожести подходов при определении состава участников, в формах партнерства, предоставлении государственной поддержки и гарантий для частных партнеров, в критериях эффективности проектов. Однако следует обратить внимание, что на Украине отдельные характеристики партнерства регулируются подзаконными актами в большей степени, чем в Российской Федерации. Так, порядок определения частного партнера регламентируется Постановлением Кабинета Министров Украины № 384 от 11 апреля 2011 г. [99; 100]. Возможности, процедура и формы предоставления государственной поддержки рассматриваются Постановлением № 279 от 17 марта 2011 г. «Об утверждении Порядка предоставления государственной поддержки осуществлению государственно-частного партнерства» [101]. Вопросы контроля деятельности частного партнера регламентируются Постановлением № 81 от 9 февраля 2011 г. «Об утверждении Порядка предоставления частным партнером государственному партнеру информации о выполнении договора, заключенного в рамках государственно-частного партнерства» [102]. В Донецкой Народной Республике данное явление находится в зачаточном состоянии и должно отталкиваться от положительного опыта стран-партнеров.

На сегодняшний день основной поправкой в действующем на территории Донецкой Народной Республики Законе ДНР «О государственно-частном и муниципально-частном партнерстве» [50] является расширение перечня объектов соглашения государственно-частного и муниципально-частного партнерства, что повлияет на дальнейшее развитие нормативно-правовой базы партнерских отношений в жилищном строительстве. Речь идет о дополнении к статье 6 «Сферы осуществления государственно-частного партнерства, муниципально-частного партнерства» пунктом 14) строительство и капитальный ремонт жилых домов, полностью или частично разрушенных вследствие боевых действий». Данный корректив основного закона позволит разработать последующие мероприятия развития жилищного строительства на территории Республики.

Внесение корректива в Закон Донецкой Народной Республики «О государственно-частном и муниципально-частном партнерстве» в части расширения сферы осуществления государственно-частного и муниципально-частного партнерства (за счет строительства и капитального ремонта жилых домов) позволит разработать нормативно-правовую базу регулирования партнерских отношений в жилищном строительстве и проектных подходов к реализации государственно-частного и муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве, что послужит основой дальнейшего научного развития данного направления [103].

Закон Донецкой Народной Республики «О государственно-частном и муниципально-частном партнерстве» является базовым документом развития партнерских отношений. Расширение сферы осуществления государственно-частного и муниципально-частного партнерства (за счет строительства и капитального ремонта жилых домов) предоставит возможность законодательного закрепления положений регламентирующих порядок:

- определения потребности в создании объекта партнерства;
- принятия решения о реализации проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, предполагающих участие бюджетов всех уровней;

- отбора инвестиционных проектов, организации конкурса, подготовки и заключения соглашения о государственно-частном партнерстве в ЖС и прочее.

Для экономики Донецкой Народной Республики государственно-частное партнерство является относительно новым направлением, тогда как на международной арене данный способ партнерства используется достаточно давно и плодотворно.

Для понимания роли государственно-частного партнерства в развитии жилищного строительства и экономики территории в целом необходимо определить и охарактеризовать составные элементы государственно-частного партнерства в жилищном строительстве. К основным и наиболее важным в сфере жилищного строительства относятся субъекты и объекты государственно-частного партнерства, а также составляющие системы обеспечения реализации государственно-частного партнерства в жилищном строительстве (рисунок 1.13).



Рисунок 1.13 – Составные элементы государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Сторонами договора о государственно-частном партнерстве (субъектами партнерских отношений) являются публичный партнер и частный партнер. Согласно нормативно-правового поля [50] партнеров можно охарактеризовать следующим образом:

1. Публичный партнер – государство, от имени которого выступает уполномоченный Правительством государства орган исполнительной власти на уровне государственно-частного партнерства, либо орган местного самоуправления на уровне муниципально-частного партнерства.

2. Частный партнер – физическое лицо – предприниматель, юридическое лицо – предприятие, юридическое лицо – нерезидент, зарегистрированные согласно законодательству, с которыми в соответствии с нормами государственно-частного партнерства заключен договор. При этом частный партнер должен иметь разрешительные документы на право выполнения работ в области строительства.

Не могут являться частными партнерами, а также участвовать на стороне частного партнера следующие лица:

1) государственные и муниципальные учреждения, иные государственные и муниципальные организации;

2) государственные и муниципальные предприятия, иные коммерческие организации, находящиеся под государственным контролем, органов местного самоуправления;

3) лица, находящиеся под контролем организаций, перечисленных в пунктах 1- 2 настоящей части;

4) некоммерческие организации.

К специализированным структурам системы обеспечения взаимодействия партнеров относятся:

1. Профильные специализированные организации (проектные НИИ, НИЛ, ВУЗы, конструкторские бюро, специализированные проектные предприятия) позволяющие определить территориальную принадлежность будущего объекта жилищного строительства.

2. Финансовый сектор (государственный и коммерческие банки, зарубежные и отечественные фонды, венчурные фонды, страховые компании и прочие).



3. Поставщики ресурсов (их деятельность в строительстве связана с предоставлением услуг при получении материальных ресурсов, оборудования и других ресурсов, а также в продвижении и сбыте строительной продукции и ее продажи. Ими могут быть отдельные физические лица - предприниматели и фирмы недвижимости, рекламные и информационные агентства и тому подобное).

Потребители благ и услуг – еще один участник партнерства, так как проект государственно-частного партнерства в жилищном строительстве нацелен на общественные потребности. Определение круга потребителей и возможности их участия в проекте жилищного строительства – задача государственного партнера.

Объектом государственно-частного партнерства выступает жилищное строительство.

Партнерские отношения связаны с участием каждого партнера и всех составных элементов в проекте жилищного строительства. Ролевая составляющая партнеров зависит от ряда факторов, таких как:

- объект какого партнерства планируется (государственного или муниципального значения);
- какое участие принимает в проекте публичный партнер и частный, на каких условиях и прочие.

Далее выделим и охарактеризуем триаду составляющих системы обеспечения реализации государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, а именно (рисунок 1.14):



Рисунок 1.14 – Составляющие системы обеспечения реализации государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Первой рассмотрим нормативно-правовую составляющую системы обеспечения реализации государственно-частного партнерства в жилищном строительстве. Данная составляющая представляет собой деятельность по созданию норм права, очерчиванию круга полномочий, закрепления правила поведения, распространения властного ведения на широкий либо четко обозначенный круг субъектов правоотношений, определения субъективных прав и объективных обязанностей, установлению различных запретов, правовых режимов, стимулов и ограничений в праве.

Государственно-частное партнерство представляет собой совокупность общественных отношений, которые находятся на стыке публичного и частного права и регулируются различными отраслями права [104, с. 16]. Потенциальный проект государственно-частного партнерства будет существовать в рамках государственной политики, которая включает в себя конкретные юридические и регулятивные настройки [105, с. 63]. Нормы и правовые положения являются «каркасом», основой государственно-частного партнерства, на котором можно «культивировать» иные элементы, способствующие нормальной, бесперебойной работе при осуществлении партнерских отношений [106, с. 18].

Элементы нормативно-правовой составляющей системы обеспечения реализации государственно-частного партнерства в жилищном строительстве могут иметь как стимулирующий, так и сдерживающий характер развития. Выделим каждый из них (таблица 1.9).

Второй составляющей системы обеспечения реализации государственно-частного партнерства в жилищном строительстве является организационная составляющая. Основой организационной составляющей являются такие процессы, как формирование органов управления организацией, распределение компетенции между ними, формирование системы внутреннего и внешнего документооборота, формирования и закрепления регламентов взаимодействия между управляющей и управляемой подсистемами [107]. Система обеспечения реализации государственно-частного партнерства в жилищном строительстве включает в себя оценку использования территории для жилищного строительства,

потребность в жилищной обеспеченности территории, рычаги привлечения инвестиций в жилищное строительство, систему государственной поддержки и развития жилищного строительства, а также комплексную оценку эффективности реализации проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

Таблица 1.9 – Элементы нормативно-правовой составляющей системы обеспечения реализации государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Стимулирующие и способствующие развитию	Сдерживающие и препятствующие развитию
<ul style="list-style-type: none"> <li>- наличие нормативно-правовой базы ГЧП;</li> <li>- разработка и принятие постановления Правительства «Об утверждении концепции развития ГЧП в ЖС»;</li> <li>- наличие регионального отраслевого регламента развития организационно-институциональной среды ГЧП в ЖС;</li> <li>- нормативно-правовая базы по формированию системы государственного управления сферой ГЧП в ЖС.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- несовершенство нормативно-правовой базы ГЧП;</li> <li>- неготовность и неспособность реализации ГЧП в ЖС на государственном/муниципальном уровне;</li> <li>- бюрократизация принятия решения в проектах ГЧП.</li> </ul>

Стимулирующие и сдерживающие развитие элементы организационной составляющей системы обеспечения реализации государственно-частного партнерства в жилищном строительстве представлены в таблице 1.10.

Таблица 1.10 – Элементы организационной составляющей системы обеспечения реализации государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Стимулирующие и способствующие развитию	Сдерживающие и препятствующие развитию
<ul style="list-style-type: none"> <li>- наличие спроса на объекты жилищного строительства;</li> <li>- возможность привлечения специалистов по оценке эффективности использования территории под жилищное строительство;</li> <li>- готовность, способность и возможность участия государства/муниципалитета и частного партнера в реализации проектов ГЧП в ЖС;</li> <li>- разработка и реализация целевых программ реализации ГЧП в жилищном строительстве;</li> <li>- развитие межотраслевых связей.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- отсутствие/нехватка собственного опыта в реализации проектов ГЧП;</li> <li>- нестабильность внешней среды, изменчивость спроса;</li> <li>- неэффективная государственная/муниципальная политика по распределению рисков;</li> <li>- неблагоприятный организационный и инвестиционный климат региона.</li> </ul>

Организационная составляющая системы обеспечения реализации государственно-частного партнерства в жилищном строительстве свидетельствует о готовности участия партнеров в инфраструктурных проектах.

Третий аспект составляющей системы обеспечения реализации государственно-частного партнерства в жилищном строительстве – институциональный. Данная составляющая системы обеспечения предполагает наличие сопутствующих участников для формирования благоприятной среды реализации государственно-частного партнерства. Уровень развития институциональной среды определяет развитость государственно-частного партнерства в целом.

Элементы институциональной составляющей системы обеспечения реализации государственно-частного партнерства в жилищном строительстве представлены в таблице 1.11.

Таблица 1.11 – Элементы институциональной составляющей системы обеспечения реализации государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Стимулирующие и способствующие развитию	Сдерживающие и препятствующие развитию
<ul style="list-style-type: none"> <li>- наличие и развитие инфраструктуры ГЧП на региональном и отраслевом уровнях;</li> <li>- наличие Центра ГЧП;</li> <li>- учет ГЧП в документах стратегического и тактического планирования;</li> <li>- развитие межведомственного взаимодействия в рамках ГЧП на государственном и муниципальном уровнях;</li> <li>- фондовая и консультационная поддержка;</li> <li>- наличие институционального контроля;</li> <li>- развитие строительного комплекса региона.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- недостаточное развитие институциональной среды ГЧП на муниципальном и государственном уровнях;</li> <li>- отсутствие зависимости применения института и механизма ГЧП;</li> <li>- низкий уровень квалификации специалистов по управлению процессом ГЧП;</li> <li>- непривлекательный инвестиционный климат.</li> </ul>

Роль института в системе обеспечения реализации государственно-частного партнерства в жилищном строительстве определяется зависимостью формирования и развития проектного подхода в жилищном строительстве и результативностью и эффективностью данных взаимоотношений.

На основе приведенных выше элементов формирования государственно-частного партнерства в жилищном строительстве можно сделать вывод, что

взаимодействие между государством и рынком носит долгосрочный характер. Конечно, роли между государством и частным бизнесом четко разграничены, государство действует на одном поле, частный сектор - на другом. Партнерство смешивает эти поля в единое целое и заставляет обоих игроков существовать в кардинально иной среде, в которой действуют и другие правила игры в том числе. Здесь влияние оказывается как на макроэкономическом, так и на микроэкономическом уровне. Обоим игрокам приходится приспосабливаться к более сложным условиям функционирования, в поиске компромиссов не только с внешней средой, но и внутри самого партнерства [108].

Правильная векторная ориентация формирования государственно-частного партнерства в жилищном строительстве должна строиться на определенных элементах, основанных на принципах. В работе Гафурова Т.Г. выделяются следующие принципы, с которыми в целом можно согласиться [109, с. 11]:

- 1) наличие общих интересов у государства и бизнеса, верное понимание вектора движения партнеров;
- 2) добровольное участие в партнерстве;
- 3) выбор партнера, исходя из перспектив и опыта работы представителей бизнеса, оценки преимуществ и целевых результатов;
- 4) использование системы стимулов по привлечению партнеров – совместное финансирование, налоговые льготы, предоставление гарантий по кредитам и тому подобное.

Этот список не является исчерпывающим, и для более всесторонней и комплексной характеристики элементов формирования государственно-частного партнерства в жилищном строительстве его необходимо дополнить рядом других принципов, прописанных в трудах ученых и указанных в работе автором ранее, а именно:

- оптимизация соотношения прав и ответственности партнеров и, в первую очередь, определение степени государственного участия в реализации проекта, с акцентом на адекватный мониторинг, без тотального контроля за каждым действием частного партнера;

- реализация партнерства должно осуществляться в конкурентной среде, что способствует более эффективному и качественному выполнению проектов, достижению поставленных результатов [110, с. 52];

- взаимодействие партнеров должно опираться на разработанное национальное законодательство;

- эффективность от государственно-частного партнерства должна быть выше, чем от альтернативных вариантов проектного финансирования;

- стабильность контракта государственно-частного партнерства и одновременно возможность его изменения и адаптации [104, с. 24];

- прозрачность и обратная связь [104, с. 26];

- объективность – государство и бизнес после подписания контракта должны быть нацелены на понимание определенной субъективности ведения хозяйственной деятельности, умение оценить степень этой субъективности, умение и стремление минимизировать всякую субъективность, искажающую реальное положение дел;

- непрерывное изменение – превращение непрерывного усовершенствования объекта партнерских взаимоотношений в стратегическую цель организации, достижения целей всех участников партнерских отношений [111].

Исходя из выше изложенного материала, видно, что государственно-частное партнерство в жилищном строительстве представляет собой сложный механизм взаимодействия всех заинтересованных участников. Формирование и развитие государственно-частного партнерства в жилищном строительстве базируется на основных составляющих элементах:

- нормативно-правовая;

- организационная;

- институциональная.

При этом, нормативно-правовая составляющая является основой развития партнерских взаимоотношений субъектов отраслевой среды и соответственно, базисом становления и развития организационной и институциональной составляющей механизма государственно-частного партнерства.

Развитие и использование составляющих элементов реализации государственно-частного партнерства в жилищном строительстве эффективно при условии востребованности инфраструктурных проектов, наличия общих интересов всех участников проектов, распределении рисков, эффективности реализации проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве [112].

### Выводы к главе 1

В первой главе изучена экономическая сущность развития государственно-частного партнерства; рассмотрен зарубежный опыт использования государственно-частного партнерства в жилищном строительстве; аргументированы современные направления применения государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

Исследование теоретических аспектов становления и развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве позволяют констатировать следующее:

1. Раскрывая экономическую сущность государственно-частного партнерства через призму закономерностей возникновения и развития было определено, что с древности государство сотрудничало с частными лицами, передавая им часть своих исключительных прав на определенных условиях с целью решения общественно-значимых задач. Проследив эволюцию развития государственно-частного партнерства, можно сделать вывод, что в той или иной форме взаимодействия государства и бизнеса имело место на каждом этапе исторического развития, однако проявлялось в различных формах.

На основе изучения понятийного аппарата дополнено определение

государственно-частного партнерства на основе использования институционального и организационного оформления партнерства, основанного на принципах эффективного симбиоза и объединения ресурсов, с целью реализации общественно-значимых проектов и программ, направленных на повышение результативности аллокации ресурсов.

Варианты взаимодействия власти и бизнеса для создания социально значимых проектов и программ основываются на широком спектре подходов, в следствии изучения которых были выделены основные (новый государственный менеджмент, институциональный (юридический) подход, стратегический инструмент развития, «игра слов»). Каждый подход имеет ключевые признаки и принципы, совокупность которых позволила определить, что при формировании инструмента развития государственно-частного партнерства в большинстве случаев следует использовать не один (по основному признаку и принципу), а два, реже – три подхода.

Анализ функционирования альянса бизнеса и власти в странах с развивающейся экономикой позволил выявить общие (формируется и функционирует как взаимодействие заинтересованных сторон; предпочтение отдается отношениям по поводу владения, пользования и распоряжения совместными ресурсами; государственно-частное партнерство становится субъектом экономического механизма управления государством; локальные социально значимые проекты; сочетание институционального и организационного подхода и др.) и специфические (реализация путем различных форм) закономерности.

Закономерности формирования государственно-частного партнерства позволили проследить и дополнить основные ориентиры развития партнерских отношений: характер партнерства; принцип соответствия/частичного соответствия основным признакам государственно-частного партнерства; соотношение роли участия государства, муниципалитета и частных инвесторов; отраслевая принадлежность или сфера применения.



2. Опыт использования механизма развития государственно-частного партнерства в зарубежных странах свидетельствует об эффективности использования такого инструмента.

Существует корреляция между уровнем социально-экономического развития страны и приоритетными отраслями для применения в них проектов государственно-частного партнерства. Изучение зарубежного опыта использования ГЧП на примере страны наследия советского прошлого проводшей ряд реформ – Российской Федерации и страны, относительно недавно вошедшей в большое экономическое объединение «Европейский союз» - Словацкой Республики дает возможность выделить базовые основы развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве Донецкой Народной Республике.

Так, в Словацкой Республике, предпосылками механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, в части организационной составляющей, стало послабление контроля со стороны государственного сектора, создание соответствующих законодательных и экономических инструментов, государственных жилищных программ; в части институциональной составляющей - создание Государственного фонда содействия развитию жилищного строительства, Ассоциации государственно-частного партнерства, развитие институтов ипотечного кредитования и жилищной недвижимости.

В Российской Федерации механизмом развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве в части институциональной среды послужило создание Центра развития государственно-частного партнерства на уровне государства и отдельных субъектов федерации; организационными мероприятиями стали создание благоприятной нормативно-правовой базы, определяющей особенности становления рынка жилья, условия управления жилищным сектором, механизмы социальной поддержки населения; развитие ипотечного кредитования; снижение стоимости жилья за счет увеличения объемов жилищного строительства.

Анализ опыта использования государственно-частного партнерства в зарубежных странах позволяет также понять, какие формы являются преобладающими в тех или иных случаях, а также оценить возможные риски их использования.

На основании анализа практики применения и поддержки государственно-частного партнерства в экономически развитых и развивающихся странах установлено, что каждая страна использует свои инструменты содействия развитию государственно-частного партнерства. Выбор направления реализации проектов государственно-частного партнерства зависит от того, какие задачи в данный момент являются для страны приоритетными, но в целом механизм имеет схожую направленность. Высокий уровень его применения предусматривает скоординированную деятельность правительства, органов государственной власти, местного самоуправления и частных партнеров.

3. Установлена причина инертного развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве Донецкой Народной Республики – отсутствие правовых условий, необходимых для развития данного механизма. Проведено сравнение основных нормативно-правовых актов по вопросам государственно-частного партнерства на Украине, Российской Федерации и в Донецкой Народной Республике, в результате чего выявлены тенденции, одинаковые для трех государств. На основе изученной нормативно-правовой базы, для дальнейшего развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве на территории Донецкой Народной Республики, обоснована необходимость в дополнении перечня объектов соглашения государственно-частного партнерства, что станет предпосылкой развития нормативно-правовой базы партнерских отношений и формирования организационных и институциональных составляющих государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

В результате изучения ориентиров развития государственно-частного партнерства установлено, что инструмент имеет отраслевую принадлежность и тяготеет к социально-значимым проектам. Жилищное строительство находится на

стыке развития социальной инфраструктуры и ряда отраслей народного хозяйства. Для понимания роли государственно-частного партнерства в развитии жилищного строительства в работе выделены составные элементы государственно-частного партнерства в жилищном строительстве: публичный и частный партнеры, потребители благ и услуг, объект партнерства, специализированные структуры системы обеспечения взаимодействия партнеров. Взаимодействие составных элементов строиться на законодательной основе, ролевая составляющая участников зависит от ряда факторов.

Изучение теоретического базиса становления партнерства позволило определить триаду составляющих системы обеспечения реализации государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, а именно: нормативно-правовая, организационная, институциональная составляющая системы. Охарактеризовав триаду составляющих системы, было установлено, что каждая включает в себя элементы: стимулирующие и способствующие развитию и / или сдерживающие и препятствующие развитию. Так, например ключевой проблемой нормативно-правовой составляющей является отсутствие или неразвитость законодательной основы в области государственно-частного партнерства, в особенности на территории Донецкой Народной Республики. Организационная составляющая свидетельствует о готовности участия партнеров в инфраструктурных проектах, но нестабильность внешней среды и изменчивость спроса являются сдерживающим фактором. Роль институциональной составляющей определяется особенностью использования проектного подхода при реализации государственно-частного партнерства в жилищном строительстве. Низкий уровень развития институциональной среды тесно связан с развитием нормативно-правовой и организационной составляющей.

В работе уделено внимание правильной векторной ориентации, на которой должна строиться платформа общих принципов и интересов государства и бизнеса, оценка преимуществ и целевых результатов, использование системы стимулов для привлечения участников партнерства и т.п.

Использование государственно-частного партнерства строиться на общих принципах управления. В результате проведенной работы и анализа законодательно выделенных принципов формирования государственно-частного партнерства, принципы управления структурами государственно-частного партнерства для развития социально-значимых проектов жилищной направленности были дополнены системой сбора внешней и внутренней информации, концентрации на нуждах территории-населения, финансирования как из внебюджетных источников, так и из бюджетных.

Основные научные результаты, изложенные в данной главе, опубликованы в работах [11; 12; 34; 51; 52; 57; 62; 80; 81; 95; 98; 103; 108; 111-117].

## ГЛАВА 2. МЕТОДОЛОГИЯ СТАНОВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

### 2.1. Модели и формы развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Развитие территории, повышение уровня и качества жизни населения, доступности общественных благ требует больших капиталовложений на протяжении длительного периода времени. Актуальный инструмент привлечения ресурсов в общественно-значимые сферы выступает государственно-частное партнерство. Данный вид партнерства приобретает все большую популярность, ведь привлечение частных инвестиций, строительство национальной, региональной и местной инфраструктуры, расширения и обеспечения более качественных услуг населению является приоритетами для государства.

Вопросы развития партнерских отношений государства/муниципалитета и предпринимательских структур исследовали ученые В. Варнавский [118], А. Белицкая [119], В. Геец [120], К. Павлюк [82], П. Климов [121], С. Сильвестров [122] и др. Сотрудничество во многих случаях обусловлено потребностью что-либо сделать совместно. Это может касаться материальных благ, создания определенных условий или решения каких-либо задач. В этом варианте сотрудничество органов власти и иных субъектов управления может являться элементом социальной реальности, обладать всей полнотой социальных свойств и признаков [106]. Фундаментом сотрудничества являются взаимовыгодные условия, на основе которых формируются разные способы к разработке множества моделей и форм планирования и реализации проектов,

направленных на инфраструктурное развитие территории.

Значительный объем научных исследований посвящен вопросам эффективности и целесообразности тех или иных форм и моделей государственно-частного партнерства, широко применяемых в мировой практике, а также адресноориентированным преимуществам и недостаткам государственно-частного партнерства с позиции каждой заинтересованной стороны, согласованию интересов субъектов государственно-частного партнерства и др.

Практическая сложность применения государственно-частного партнерства обусловлена, прежде всего, тем, что оно охватывает ключевых партнеров отношений: государство, бизнес и население. При этом следует отметить, что в зависимости от сферы применения, интересы заинтересованных сторон могут существенно различаться. Поэтому, грамотное сочетание базовых условий участия государства и бизнеса в отраслевых проектах государственно-частного партнерства, а также долгосрочность взаимодействия, обеспечения и предоставления услуг (иногда сроком до 30 лет) предопределяет то, что сложность согласования интересов заинтересованных экономических субъектов и принятие компромиссных решений намного выше, чем использование традиционных форм сотрудничества.

Не смотря на высокий потенциал государственно-частного партнерства в общественно-значимой сфере, на востребованность обществом и государством механизма реализации ГЧП-проектов, в современных экономических условиях вопрос согласования выгод заинтересованных сторон является одним из ключевых сдерживающих факторов развития ГЧП. Наряду с позитивными возможностями, в наличии присутствуют и определенные противоречия для участников партнерства, которые требуют их сглаживания и приводят к увеличению затрачиваемых ресурсов разного рода как на стадии формирования проектного предложения в процессе согласования условий, интересов и целей проектов между участниками государственно-частного партнерства, так и на стадии конкурсного отбора частного партнера для реализации проекта.

Исследование современных подходов к общепризнанным устоявшимся

формулам показало, что однозначного определения понятий «форма государственно-частного партнерства» и «модель государственно-частного партнерства» в особенности в разрезе отраслевой специфики до сих пор не разработано.

Многоаспектность форм и моделей государственно-частного партнерства обусловлена специфической особенностью формирования и развития институциональной среды, разнородностью интересов субъектов партнерских отношений в контексте отдельного проекта ГЧП, а также определенными инфраструктурными задачами, которые решаются на основе сотрудничества государства и бизнеса.

Опыт развитых стран свидетельствует о том, что уровень вовлеченности государственного и частного партнеров, а также базовые условия договорных отношений между ними могут значительно различаться. Исходя из этого, по мнению ряда исследователей, ГЧП рассматривается как «модель сотрудничества публичного и частного секторов». Степень вовлеченности государства и частного сектора зависит от выбранной модели сотрудничества.

Каждая конкретная форма государственно-частного партнерства соотносится со специфической структурой, допускаемой и регулируемой законодательной базой в области ГЧП определенной страны. Этим обуславливается отсутствие систематизированной и всеобъемлющей информации об имеющихся формах взаимодействия публичного сектора и частных структур, а также полноценного контурного описания их особенностей. Кроме того, анализ форм ГЧП разных зарубежных стран показывает, что их конфигурация может трансформироваться до такой степени, что не представляется возможным их обобщить [123].

Л. Шарингер выделяет пять моделей ГЧП исходя от роли каждого из субъектов ГЧП во взаимосвязи финансирования, собственности и управления: оператора, лизинга, концессии, кооперации и договорная [124].

С точки зрения М.А. Дерябиной, учитывая многообразие форм государственно-частного партнерства и исходя из целей партнерского

взаимодействия, а также решаемых социально-экономических проблем, различают следующие модели ГЧП:

1. Организационная модель – концессионные соглашения между правообладателем и пользователем.

2. Модель финансирования – включает коммерческий наем, аренду, лизинг, предварительное и объединенное проектное финансирование.

3. Модель кооперации – предполагает различные формы и методы интеграции усилий участников партнерских отношений, отвечающих за отдельные этапы воспроизводства и создания новой потребительной стоимости [125].

В.А. Кабашкин, исследуя экономическую природу ГЧП, модели взаимодействия публичного и частного секторов разделяет на институциональную и контрактную. Реализация институциональной модели ГЧП осуществляется на базе совместного участия в капитале частной компании либо иного долевого участия посредством создания совместных предприятий в различных организационно-правовых формах. Контрактная модель ГЧП реализуется на основе договорных отношений (контракты на управление, строительство, эксплуатацию объектов, аренда, концессия и т.д.) [126].

В практическом руководстве по вопросам эффективного управления в сфере государственно-частного партнерства [127] представители Организации Объединенных Наций дают схожее с пониманием В.А. Кабашкина трактование экономической природы государственно-частного партнерства, отмечая, что необходимость укрепления потенциала государственных органов власти на всех уровнях в целях успешного осуществления государственно-частного партнерства широко признана в рамках системы Организации Объединенных Наций. Выделяют, что существуют различные типы государственно-частного партнерства, создаваемые в силу разных причин, покрывающие широкий круг рыночных сегментов и отражающие разного рода потребности государства в услугах инфраструктуры. Несмотря на разнообразие типов государственно-частного партнерства, выделяют две основные категории:



- институциональное государственно-частное партнерство, которое охватывает все формы совместных предприятий между государственными и частными участниками;

- контрактное государственно-частное партнерство.

В официальных информационных источниках международных организаций и международных финансовых организаций, а также на уровне законодательного закрепления ряда стран описаны различные методические руководства к структурированию моделей, форм, инструментов и механизмов реализации инфраструктурных проектов на основе государственно-частного партнерства, благодаря которым становится возможным разделение сфер ответственности и принятия рисков государственным и частным секторами в отраслевых проектах государственно-частного партнерства.

Отличительные особенности моделей государственно-частного партнерства, наиболее часто применяемые в практике развитых стран, в том числе в сфере жилищного строительства представлены на рисунке 2.1. Для описания типовых соглашений партнерства, модели поделены на четыре основные группы. Они отличаются между собой структурой владения активами и распределением рисков между государством и частными партнерами. Стоит отметить, что данный перечень не является исчерпывающим, в мировой практике встречаются и другие вариации партнерства.

Группа 1 широко используется в настоящее время в странах Европейского Союза, в том числе в сфере строительства, аутсорсинга, лизинга и т.д. Право собственности на активы распределяется между государственным и частным партнерами с четко определенными проектом ограничениями ответственности.

O & M (operation and maintenance) используется, когда частный партнер эксплуатирует и обслуживает инфраструктуру, но право на собственность остается открытым. Форма широко используется в области аутсорсинга.

D & B (design and building) используется, когда частный партнер занимается разработкой и созданием инфраструктуры в соответствии с законом за фиксированную сумму. При этом он не является владельцем проекта, несет

инвестиционные риски и тратит собственное время.

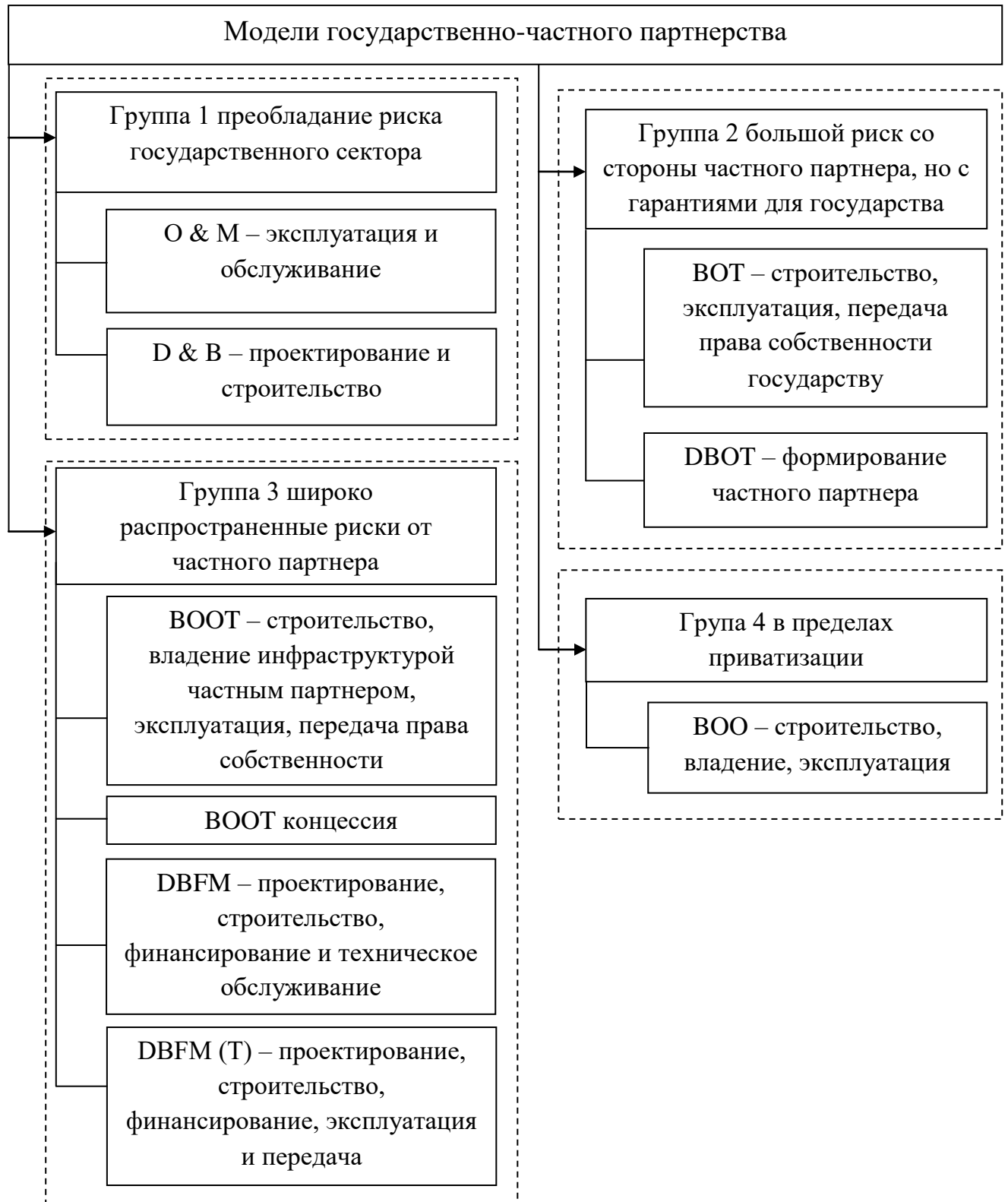


Рисунок 2.1 – Модели государственно-частное партнерства (возможно применение в жилищном строительстве)

Группа 2 ориентирована на долгосрочные проекты (более двадцати лет). Они финансируются преимущественно за счет государственных средств. Частный партнер несет ответственность за объект строительства, который должен отвечать всем необходимым требованиям, но не несет ответственности за спрос на инфраструктуру.

ВОТ (building, operation, transfer of ownership to the state) используется, когда финансирование инфраструктуры полностью обеспечивается за счет средств инвестора, но в случае провала проекта, например, в результате потери инвестиций, ответственность за последствия несет государство.

ДВОТ (design by the private partner) заключается в том, что частный партнер обеспечивает полную реконструкцию системы центрального отопления и реорганизацию органов жилищного управления в течение длительного времени, а также соглашается взимать ту же или меньшую плату за поставку тепла, как и до реконструкции. Инвестиции окупаются за счет экономии.

Группа 3 используется, когда вероятность передачи рисков частному партнеру намного выше.

ВООТ (building, ownership of infrastructure by the private partner, exploitation, transfer of ownership) (ВООТ концессия) – индивидуальное финансирование строительства, владения и управления инфраструктурой, при котором в конце срока действия договора происходит переход права собственности к государству.

ДВФМ (design, building, financing and maintenance) заключается в том, что доля частного партнера со временем может меняться и варьироваться в зависимости от развития проекта. Активы передаются в собственность государства после завершения проекта.

ДВФМ (Т) (design, building, financing, operation and transfer) используется, когда частный партнер занимается разработкой, финансированием, строительством (или реконструкцией) инфраструктуры, которая передается государству по завершению работы над проектом. Этот проект предусматривает четкий выбор периода в связи с концессией.

Во многих странах ДВФМ проекты вызывают большее доверие.

Группа 4 находится в рамках приватизации и частной собственности.

BOO (building, ownership, operation) используется, когда частный партнер строит, владеет и управляет инфраструктурой постоянно. Интересы государства используют как регулирующий фактор за счет авторитетных функций государства, таких, как контроль и согласование критериев. Правительство вправе ставить условия договора проекта, если частный партнер будет выступать в качестве монополиста [64; 128].

Модели государственно-частного партнерства включают в себя различные варианты соглашений партнеров - от прямого выполнения работ или предоставления услуг непосредственно государством (министерством или правительством) до полной приватизации, передачи ответственности, рисков и вознаграждения за выполненные работы или предоставленные услуги частному сектору. В рамках всего спектра установленных моделей, появляется возможность классификации государственно-частного партнерства по масштабу вовлечения государственного и частного секторов и степени распределения между ними рисков. Наглядный пример упрощенного варианта корреляции уровня рисков и степени участия частного сектора, включающий некоторые из используемых на практике моделей государственно-частного партнерства, представлен Канадским Советом по государственно-частному партнерству (рисунок 2.2).

Практика государственно-частного партнерства описывает диапазон возможных правоотношений между общественными и частными организациями в контексте развития (использования) инфраструктуры или услуг и использует все преимущества частного капитала при одновременном сохранении ведущей роли государственных органов власти [129; 130].

На основе систематизации многолетнего опыта в мировой практике по реализации проектов между публичным сектором и бизнес-структурами Всемирным банком была разработана классификация основных форм государственно-частного партнерства. По классификации Всемирного банка формы государственно-частного партнерства делятся на следующие группы:

1. Контракты по управлению и аренде (Management and Lease Contracts);



Рисунок 2.2 – Модели государственно-частного партнерства: распределение рисков и степень участия частного сектора [131]

2. Концессионные соглашения (Concessions);
3. Гринфилд-проекты (Greenfield Projects, проекты «с чистого листа», проекты «с нуля»);

4. Передача собственности (Divestitures, участие в капитале).

Особенность первой группы – контрактов по управлению и аренде –

является передача инфраструктурного объекта частному партнёру для осуществления управленческих функций, при этом публичный партнер (государство или муниципальное образование) остается собственником передаваемого объекта. Возможны два варианта реализации данной формы ГЧП: контракты по управлению и контракты аренды. В первом случае (контракты по управлению) текущие расходы оплачивает публичный партнер, он же несет эксплуатационные риски. В случае заключения контрактов аренды имущество передается частному партнёру на возмездной основе, эксплуатационные риски перекладываются на частного партнёра.

Вторая группа проектов ГЧП – концессионные соглашения, представляют собой договор, по которому одна сторона (концессионер) обязуется за свой счет создать и (или) реконструировать определенное этим соглашением имущество (недвижимое имущество или недвижимое имущество и движимое имущество, технологически связанные между собой и предназначенные для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать другой стороне (концеденту), осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения. Обязанностью концедента по концессионному соглашению является предоставление концессионеру на срок, установленный этим соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности.

Иными словами, концессионное соглашение - это договор, в соответствии с которым концессионер за свой счет создает и (или) реконструирует, а также использует в своей деятельности определенное соглашением недвижимое имущество, причем имущество это находится в государственной или муниципальной собственности [132].

По классификации Всемирного банка выделяется три разновидности соглашений этого типа:

- 1) ROT (Rehabilitate, Operate, Transfer) – «восстановление, управление, передача»;

2) RLT (Rehabilitate, Lease, Transfer) – «восстановление, аренда, передача»;

3) BROT (Build, Rehabilitate, Operate, Transfer) – «строительство, восстановление, управление и передача».

Третья группа проектов ГЧП по классификации Всемирного банка – гринфилд-проекты или, как проекты, создающие новые активы «в чистом поле», «с нуля». Как правило, они структурируются с использованием механизмов проектного финансирования, когда действующие промышленные группы или компании создают новые дочерние подразделения. Зачастую подходящая инфраструктура, необходимая для запуска предприятий в местах реализации проектов отсутствует: территория не застроена, не оснащена коммуникациями, инженерные сети прокладываются в первый раз, не налажена логистика со строительными площадками. При реализации проектов этого типа обязательным является строительство нового инфраструктурного объекта.

Как и в предыдущей группе, по классификации Всемирного банка возможна реализация ряда разновидностей таких проектов:

1) BLT (Build, Lease, Transfer) – «строительство, аренда, передача»;

2) BOT (Build, Operate, Transfer) – «строительство, эксплуатация, передача»;

3) BOO (Build, Own, Operate) – «строительство, владение, эксплуатация»;

4) Merchant – «коммерсант»;

5) Rental – «аренда».

Особенностью проектов типа Merchant является полная передача рисков на частного партнера, публичный партнер в этом случае не гарантирует даже минимальный доход от эксплуатации объекта (в отличие от проектов типа BLT, BOT и BOO). В случае с проектами типа Rental государственный партнер арендует построенный объект на срок от 1 до 15 лет.

Четвертая группа ГЧП-проектов по классификации Всемирного банка – «передача собственности» – подразумевает полную или частичную передачу прав собственности на инфраструктурный объект частному партнеру. В рамках данной группы возможны два варианта: полная (100 % акций) или частичная передача прав собственности на объект.

Как можно заметить из приведенного обзора, данная классификацию построена на смешении сразу нескольких признаков ГЧП-проектов, следствием чего является недостаточно четкая граница между отдельными группами и видами ГЧП-проектов – не всегда проект можно однозначно отнести к тому или иному виду. При реализации инструментария ГЧП в отдельных странах и регионах часто вырабатывается альтернативный подход к типологии проектов государственно-частного партнерства, лишь частично опирающийся на классификацию Всемирного банка [133].

Законодательная база Российской Федерации и Донецкой Народной Республики также представляет государственно-частное партнерство в самых разнообразных формах (таблица 2.1).

По своей сути законодательно закрепленные формы государственно-частное партнерства не всегда используются в чистом виде. ГЧП-проекты формируются как по принципу соответствия основным признакам государственно-частного партнерства, так и не отвечающие основным признакам, но выполняющих часть ориентиров и функций партнерства. Так, контракты, сочетающие в себе различные виды работ и отношений собственности, договоры аренды государственного имущества с инвестиционными обязательствами арендатора и создание строительно-производственного кооператива с государственным и частным капиталом для создания и управления объектами общественной инфраструктуры относится к формам близким по своей сути к формам смешанного государственно-частного партнерства (квази-ГЧП), применение данной формы способствует развитию рынка частных операторов.

Сегодняшний рынок жилищного строительства сталкивается с целым рядом проблем, решением которых становится тесное сотрудничество государства и бизнеса. Это касается гарантий защиты интересов долевики, развития инфраструктуры микрорайонов эконом-класса, программы переселения людей из ветхого и аварийного жилого фонда и многих других моментов. Это как раз те сферы, в которых ни государство, ни строительный бизнес не могут выступать самостоятельными «игроками».



Таблица 2.1 – Основные формы государственно-частного партнерства в Российской Федерации и Донецкой Народной Республике

Форма ГЧП	Предмет контракта между государством и частным партнером	Форма собственности на имеющееся / создаваемое имущество	Правовое регулирование	
			Российская Федерация	Донецкая Народная Республика
1	2	3	4	5
Формы государственно-частного партнерства (согласно нормативному определению)				
Концессионное соглашение	Софинансирование + проектирование + строительство (расширение, реконструкция, техническое перевооружение, модернизация) + эксплуатация	Государственное	Федеральный закон «О концессионных соглашениях» от 21.07.2005 г. № 115-ФЗ [134]	Закон ДНР «О государственно-частном и муниципально-частном партнерстве» от 11.08.2017 г. № 188-ІНС [50]
Соглашение ГЧП	Софинансирование + строительство + эксплуатация	Частная/ государственная	Федеральный закон «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» от 13.07.15 г. № 224-ФЗ [74]	Закон ДНР «О государственно-частном и муниципально-частном партнерстве» от 11.08.2017 г. № 188-ІНС [50]
Иные договорные формы привлечения внебюджетных средств в развитие общественной инфраструктуры				
Контракты, сочетающие в себе различные виды работ и отношений собственности	Софинансирование Софинансирование + строительство Софинансирование + строительство + эксплуатация	Частная/ государственная	Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» от 05.04.2013 № 44-ФЗ [135]	Постановление правительства ДНР «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ и услуг, осуществляемых за бюджетные средства и средства от приносящей доход деятельности» от 23 апреля 2021 г. № 25-9 [136]

Продолжение таблицы 2.1

1	2	3	4	5
<p>Договор аренды государственного имущества с инвестицион-ными обязательствами арендатора</p>	<p>Эксплуатация + техническое перевооружение или модернизация</p>	<p>Государствен-ное</p>	<p>Гражданский кодекс РФ [137], Федеральный закон №135-ФЗ «О защите конкуренции» [72], региональные правовые акты</p>	<p>Гражданский кодекс ДНР [138], Закон ДНР «О налоговой системе» от 25.12.2015 № 99-ИНС [139]</p>
<p>Корпоративные формы привлечения внебюджетных средств в развитие общественной инфраструктуры</p>				
<p>Создание СПК с государственным и частным капиталом для создания и управления объектами общественной инфраструктуры</p>	<p>Софинансирование акционерного капитала + строительство + эксплуатация</p>	<p>Частная/ государственная</p>	<p>Гражданский кодекс РФ [137], Бюджетный кодекс РФ (ст. 80) [140], Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» от 05.04.2013 № 44-ФЗ [135]</p>	<p>Гражданский кодекс ДНР [138] Государственный классификатор организационно-правовых форм ДНР [141]</p>

Освоение новых территорий подразумевает создание комфортной городской среды. Поскольку стоимость квадратного метра жилья эконом-класса строго лимитирована, а расходы на развитие инфраструктуры не должны негативно влиять на качество строительства, остается один выход: привлечение долгосрочных инвестиций. Государственно-частное партнерство как раз и позволяет привлечь такие инвестиции и обеспечить все необходимые гарантии.

Выгода для государства заключается в привлечении частных инвестиций и снижении расходов бюджета. Для бизнеса очевидными преимуществами являются возможность осуществлять долгосрочные проекты с государственными гарантиями рентабельности, минимум давления со стороны государства, а также формирование хорошего имиджа строительной организации.

Степень вовлеченности государства и частного бизнеса зависит от выбранной модели / формы ГЧП. Существуют следующие варианты развития событий:

- между государством и компанией заключается контракт, где прописывается каждый вид деятельности сторон;
- государственное или муниципальное имущество передается в аренду частному партнеру на некоторое время за определенную плату;
- партнеры заключают концессионное соглашение, в рамках которого государство, оставаясь собственником объекта, передает частной компании определенные полномочия для того, чтобы объект мог нормально функционировать;
- возможна разновидность концессионного соглашения, когда государство и бизнес заключают договор о разделе продукции;
- создается совместное предприятие, в работе которого партнеры постоянно принимают непосредственное участие.

Применительно к сфере жилищного строительства каждая законодательно закреплённая форма имеет свои особенности (таблица 2.2).

Особый интерес представляет такая разновидность ГЧП, как муниципально-частное партнерство. Участниками таких партнерств становятся не просто

Таблица 2.2 – Особенности форм государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства

Форма ГЧП	Управление и эксплуатация объектов	Собственник активов	Достоинства	Недостатки
1	2	3	4	5
1. Концессионное соглашение	Частный оператор	Государство	Часть ответственности за выполнение требований несет частный сектор; наличие у концессионера стимула к эффективному и экономному оказанию услуг; сохранение госсектором права собственности на объекты, контроля за инфраструктурой; снижение обязательств по капвложениям	Необходимость наличия мощной законодательной базы, точной оценки состояния основных средств, передаваемых по договору концессии; вероятность требования концессионером включения в договор минимального условия об обязательной приемке работ (услуг) или выплате неустойки
2. Соглашение ГЧП	Собственник объектов / частный оператор	Частная/ государственная	Привлечение дополнительных ресурсов; распределение рисков; распределение владения предметом соглашения; возможность увеличения социального и экономического эффекта	Социальная направленность проектов, непривлекательность для частного партнера; постоянное совершенствование нормативно-правового поля; степень риска; передача части объекта соглашения
3. Контракты, сочетающие в себе различные виды работ и отношений собственности	Собственник объектов	Частная/ государственная	Организация конкурсных торгов на отдельные виды работ, позволяющих снизить затраты; возможность привлечения фирм с лучшим оборудованием и специалистами для выполнения отдельных видов работ	Не обеспечивает улучшение управленческой деятельности; ответственность собственника за соблюдением нормативов капвложений и оборотных средств; сохранение ответственности за коммерческие риски
4. Договор аренды государственного имущества с инвестиционными обязательствами арендатора	Частный оператор	Государство	Сохранение госсектором права собственности на объекты, контроля за инфраструктурой; ответственность частного сектора за оборотный капитал и принятие коммерческих рисков	Финансирование госсектором капвложений; необходимость точной оценки состояния основных средств, передаваемых в аренду, и системы контроля качества предоставляемых услуг

Продолжение таблицы 2.2

1	2	3	4	5
<p>5. Создание СПК с государственным и частным капиталом для создания и управления объектами общественной инфраструктуры</p>	<p>Собственник объектов / частный оператор</p>	<p>Частная/ государственная</p>	<p>Внедрение современных систем и методов управления; возможность инвестировать в долгосрочный проект с фиксированной доходностью под гарантии/обязательства государства</p>	<p>Финансирование капитальных вложений и текущих расходов; ответственность за выполнение нормативных требований остается за госсектором</p>

строительные компании, а компании-операторы, которые по завершении строительства берут в управление на 20 и более лет социально значимые объекты. Общие тенденции децентрализации, «муниципализации» управления экономикой обуславливают также использование смешанного типа форм муниципально-частного партнерских (квази-МЧП).

Выбор формы партнерства в жилищном строительстве на местном уровне также во многом зависит от преобладающей составляющей типа проектов: экономические, социальные, коммерческие. Так, ответственность и преимущественно все риски муниципалитет будет брать на себя в тех проектах, где в большей степени социальная составляющая. В экономически выгодных проектах эксплуатационный, экономический и коммерческий риски будут распределены по большей части между частными партнерами. Касательно коммерчески выгодных проектов, то участие муниципалитета в таких проектах должно быть сведено к минимуму. Также выбор формы муниципально-частного партнерства зависит от приоритетности проекта жилищного строительства, цели в рамках социально-экономического развития административно-территориальной единицы.

Касательно территории Донецкой Народной Республики, говоря о тех или иных формах, надо иметь в виду два аспекта:

- экономическая целесообразность (применение формы партнерства для проекта жилищного строительства целесообразно с точки зрения распределения трех факторов риска: риск управления, коммерческий и инвестиционный риски);

- юридическая обоснованность (формы, применение которых возможно в административно-территориальных единицах Республики на основе сложившегося правового поля).

Разнообразие форм и моделей государственно-частного партнерства дает возможность, в первую очередь для публичного сектора, привлекать инвестиции частного сектора и достаточно широко использовать его возможности в решении социально значимых проблем, связанных с развитием жилищного строительства. Вместе с тем зарубежная и отечественная практика показывает, что описанные

выше модели государственно-частного партнерства, как правило, применяются в различных сочетаниях.

Мировая практика показывает, что для широкого привлечения частных инвесторов и успешной реализации проектов жилищного строительства основное внимания по большей части направлено на развитие институциональной среды. Опыт, накопленный рядом развитых и развивающихся стран, свидетельствует о возможности успешной реализовать проектов жилищного строительства при условии:

- реализация механизма развития государственно-частного и муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве на основе проектного подхода;
- эффективной координации проектов жилищного строительства;
- прозрачности процессов конкурсного отбора и закупок.

Основными факторами оказывающими влияние на активизацию применения форм государственно-частного партнерства в социально-значимых проектах являются:

- стабильное геополитическое и экономическое положение в стране;
- законодательное урегулирование действий субъектов отраслевых механизмов сферы государственно-частного партнерства;
- открытость и прозрачность и понятность «правил игры»;
- минимизация социально-экономических, политических и других рисков за счет точной предварительной их оценки;
- эффективная и своевременная государственная поддержка частной финансовой инициативы.

Сегодня в Донецкой Народной Республике уже сложилось некоторое нормативно-правовое поле для развития проектов государственно-частного и муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве. На наш взгляд, для успешной реализации законодательно закрепленных форм государственно-частного партнерства в Республике необходимо принятие целого ряда мер политико-методологического, институционально-правового и прикладного характера, направленных на формирование и развитие механизмов

государственно-частного и муниципально-частного партнерства. В числе приоритетных мер должны стать:

1. Внесение в основной Закон [50] дополнений в части расширения перечня объектов соглашения государственно-частного и муниципально-частного партнерства, а именно статью 6 «Сферы осуществления государственно-частного партнерства, муниципально-частного партнерства» дополнить пунктом 14) «строительство и капитальный ремонт жилых домов, в том числе полностью или частично разрушенных вследствие боевых действий», что станет предпосылкой развития нормативно-правовой базы партнерских отношений в жилищном строительстве.

2. Формирование институциональной основы, в частности создание Центра развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве (специальный орган, реализующий концепцию партнерства и отвечающий за ее реализацию перед Правительством и обществом), Межведомственного совещательно-консультативного органа (государственный орган, консолидирующий «мнения экспертного сообщества» для поиска оптимальных путей развития системы управления государственно-частного партнерства в жилищном строительстве на соответствующей территории).

3. Формирование необходимой экономической среды.

4. Формирование в массовом сознании благоприятного общественного отношения к проектам государственно-частного и муниципально-частного партнерства.

5. Обеспечение понятных и прозрачных действий в области партнерства (например, открытость конкурсного отбора строительных предпринимательских структур и других участников партнерства, обеспечение прозрачности операций с государственной собственностью и т.д.).

В настоящее время развитие форм и моделей государственно-частного и муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве зависит от многих факторов. Это и общее социально-экономическое, а в случае Донецкой Народной Республики и геополитическое развитие территории, наличие



нормативно-правового поля не только непосредственно по вопросам ГЧП и МЧП, но и таких документов целеполагания, на уровне которых необходимо выделение механизма партнерства, как Стратегия экономического и социального развития ДНР, Программы восстановления и развития экономической и социальной сферы населенного пункта ДНР, отраслевых Программ развития на долгосрочную (стратегических планов) и среднесрочную перспективу на территории, как всей Республики, так и отдельно для каждой административно-территориальной единицы. Большое влияние на развитие форм и моделей партнерства в жилищном строительстве оказывает также субъективный фактор - рассматривают ли республиканские и местные власти государственно-частное и муниципально-частное партнерство как эффективный способ решения проблем развития жилищного строительства.

Опыт ряда стран, в том числе Российской Федерации, показывает, что сбалансированным подходом развития партнерства в случае жилищного строительства является четкое распределение затрат и рисков при наличии общественной потребности. Применение данного подхода требует выявления наиболее рациональных, обоснованных и эффективных принципов для точечного и целенаправленного оказания мер государственной поддержки при реализации социально-значимых проектов государственно-частного партнерства. Исходя из этого, для эффективного решения задач правильного распределения затрат и рисков с учетом общественной потребности необходимо на уровне законодательного урегулирования широко использовать методы проектного управления.

Управление проектом предполагает практическое использование средств, приемов и навыков для реализации работ проекта. Управление проектами жилищного строительства путем применение квази-ГЧП интегрирует разные модели и формы проекта на разных этапах его жизненного цикла, а именно:

- инициация – определение потребности в жилищном строительстве и необходимость в использовании механизма партнерства;

- планирование – определение составляющих государственно-частного партнерства в жилищном строительстве;

- исполнение – выделение элементов взаимодействия и условий государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, проведение конкурсного отбора частных партнеров;

- мониторинг и контроль, закрытие.

Согласно действующему законодательству Донецкой Народной Республики в сфере государственно-частного партнерства, на стадии планирования проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве появляется необходимость создания организационно-институционального механизма, в рамках которого формируется структура из подведомственных организаций, независимых экспертов, проектных, инжиниринговых и других компаний, заинтересованных государственных органов, субъектов предпринимательства, заинтересованного населения, а также консультантов. Поэтому, по мнению автора, структуризация проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве на основе проектного подхода, несомненно, будет способствовать качественному и своевременному достижению целевых параметров проекта. Предложенные мероприятия по своей сути являются дорожной картой системных и комплексных действий государственной политики в части партнерства в сфере жилищного строительства, в соответствии с которыми поэтапно, планомерно и последовательно вводятся в действие условия, регламентирующее организационную и институциональную составляющую государственно-частного партнерства в жилищном строительстве Донецкой Народной Республики.

Внедрение проектного подхода в части жилищной политики станет важным шагом на пути снижения социального напряжения, а также позитивно отразится на становлении государственности ДНР.

В результате анализа особенностей применения проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве сформирована модель

современных направлений применения проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве (рисунок 2.3).

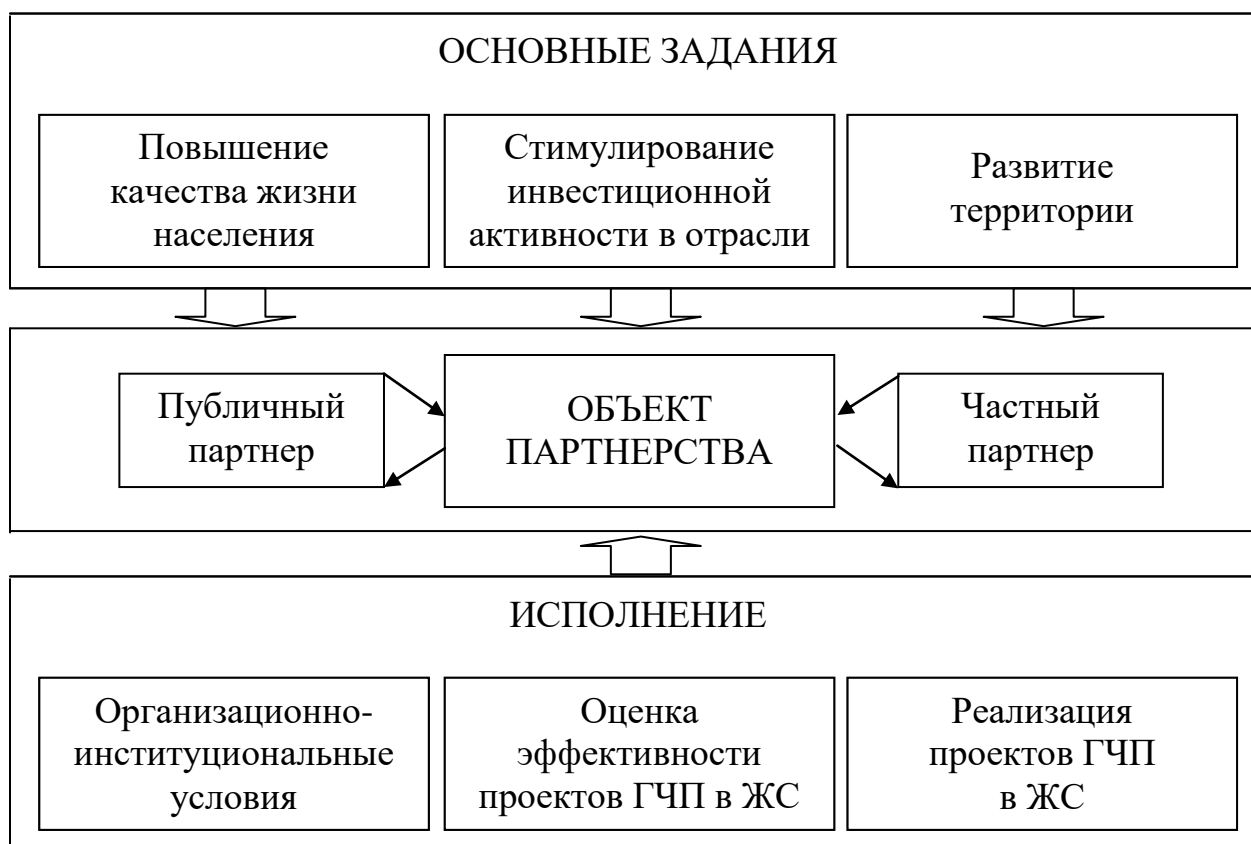


Рисунок 2.3 – Модель современных направлений применения проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Современные направления применения проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве базируются на росте требований к качеству жизни населения.

По аналитическим выводам Агентства международного развития [142] стимулирование инвестиционной активности в отрасли жилищного строительства оправдывает себя в случаях, когда:

- социально-экономическое развитие территории требует развития жилищного строительства;
- эффективность деятельности предприятий отрасли является неудовлетворительной;

- сложившаяся ситуация развития требует привлечения внешних ресурсов.

Реализация проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве требует создание организационных и институциональных условий и оценки эффективности проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

Согласно международному стандарту менеджмента качества и стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 54869-2011 «Проектный менеджмент. Требования к управлению проектом» [143] модель современных направлений применения государственно-частного партнерства в жилищном строительстве является актуальной и проектно-ориентированной. Важной составляющей модели является ориентация на повышение качества жизни населения и развитие территории. Ключевой составляющей модели является принятие организационно-институциональных условий – основы устойчивого развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

## 2.2. Концепция развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

О необходимости сотрудничества государства и частного бизнеса для реализации общественных и частных интересов говорилось на разных этапах развития экономической теории. Так, Пол Самуэльсон полагал, что для наиболее эффективного управления необходимо использовать возможности как государственных структур, так и рынка [144]. Джеймс Бьюкенен и Гордон Таллок в рамках теории общественного выбора рассматривали наличие сходства в поведении субъектов, представляющих государство и бизнес, и основы их взаимодействия [145].

Государственные структуры призваны нивелировать «провалы рынка» и осуществлять деятельность по производству и распределению общественных благ. Однако они делают это недостаточно эффективно, в частности из-за отсутствия конкуренции. Хозяйствующие субъекты, как рыночные структуры, могли бы взять на себя часть государственных функций, что способствовало бы повышению качества создаваемых благ и одновременно к снижению их стоимости. Для этого требуется создание определённых условий в экономической системе и закрепление отношений государства и бизнеса [146] путем установления концептуальных принципов и правил игры.

Как известно, принцип (от лат. *principium* – основное начало) – это основное, исходное положение какой-либо теории, учения, руководящая идея, основное правило деятельности; внутренне убежденный взгляд на вещи, определяющие нормы поведения [147].

Под принципами партнерства следует понимать основные начала, исходные положения, которым в своей практической деятельности должны следовать субъекты партнерства. В контексте государственно-частного партнерства принципами партнерства должно руководствоваться и государство, осуществляя нормативное регулирование связанных с партнерством отношений и частное лицо, заинтересованное в партнерстве.

Концепция (от лат. *conceptio* – понимание, система) – это определенный способ понимания, трактовки конкретного предмета, явления, процесса, основная точка зрения на предмет, ведущая идея для их систематического освещения [147].

Главный принцип концепции партнерских отношений – это взаимная выгода от партнерских взаимодействий, сотрудничества разнообразных участников производства и потребления продуктов - от основного производителя до конечного потребителя. Реализация этого принципа приводит к колоссальным изменениям, как в области производства товаров, так и в сфере доведения их до рынка, до конечных потребителей.

Но, если в общем понимании «партнерство» толкуется как сотрудничество нескольких контрагентов, объединенных одной целью - прибыль, то

«государственно-частное партнерство», по большей части рассматривается как специфическая форма отношений социальных субъектов рыночной экономики - государства, частных партнеров, в некоторых случаях население.

Концепция государственно-частного партнерства определяется природой государства, относительно которой в западной научно-методической литературе имеется две основополагающие 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 государственно-частное партнерство являются аппаратом, который создан государством и отвечает интересам бизнеса, а другие заявляют, что партнерства являются механизмом, отражающим интересы широкого диапазона классов и общественных групп.

Концепция государственно-частного партнерства нашла признание международных организаций в начале 1990-х годов, после ее успешного внедрения в странах с развитой и развивающейся экономикой. На международном уровне государственно-частное партнерство позиционировалось как новый стиль государственного управления, инструмент наращивания и развития инфраструктуры, преодоления бюджетных ограничений.

Ряд исследователей достаточно категоричны в своем мнении относительно явного смещения партнерства в сторону обслуживания интересов капитала. Так, Т. Барнеков, Р. Бойл и Д. Рич [148] 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 государственно-частного партнерства в сфере городского развития в США, Д. Сквайр [149], например, заключает, что главной их целью было создание условий для развития больших корпораций и крупной промышленности. К аналогичным выводам

приходит японский ученый С. Китаджима [150].

В то же время другие исследователи полагают, что государственно-частное партнерство является механизмом, способствующим гармоничному развитию экономики в интересах всего общества. Так, Ф. Кук доказывает, что партнерство для местных органов власти могут 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 [118, с. 16-17].

Понимание концепции государственно-частного партнерства в правовых исследованиях также имеет разные смысловые нагрузки. В работе «Правовое обеспечение государственной инвестиционной политики» [119] А.В. Белицкая интерпретирует государственно-частное партнерство как вид инвестиционной деятельности с участием государства. Также в работе, она в качестве основы государственно-частного партнерства выделяет смешанные инвестиции. К.А. Макаревич в трудах «Финансово-правовое регулирование государственно-частного партнерства в Российской Федерации» [151] определяет государственно-частное партнерство через урегулированную нормами права деятельность, имеющую целью повышение качества государственного управления в сфере публичной инфраструктуры и государственных услуг на основе привлечения частного сектора для решения задач в соответствующих областях в различных договорных формах на принципах разделения финансовых и иных ресурсов, рисков и ответственности. Авторы В.Ф. Попондопуло, С.А. Белов, Е.В. Гриценко, Д.А. Жмулина и другие в своей работе констатируют факт объективной необходимости в строительстве новых объектов социальной инфраструктуры, реконструкции и модернизации существующих объектов больших капиталовложений. Решение столь сложных задач только за счет бюджетных средств или только за счет частных капиталовложений не всегда возможно.

Одним из способов решения таких задач является публично-частное партнерство [152]. Смысл государственно-частного партнерства, по мнению Н.Г. Дорониной и Н.Г. Семилютиной, заключается в том, что частные предприниматели, заключившие с органом управления концессионный договор, обязуются совершать разного рода юридические действия в обмен на встречное обязательство другой стороны содействовать совершению этих действий и следовать условиям концессионного договора до конца срока, предусмотренного для реализации проекта. Гражданско-правовой договор о государственно-частном партнерстве, таким образом, становится способом организации деятельности частного лица, подчиненной интересам всего общества [153]. Исследования государственно-частного партнерства в свете международного права до сих пор не проводились [154].

Обзор концепций и подходов к регулированию государственно-частных отношений приводит к выводу, что в изучении природы возникновения и развития партнерских отношений путем использования формы государственно-частного партнерства представители науки и научных направлений рассматривая экономическую категорию в разным интерпретациях схожим образом сводят основное назначение ГЧП к финансовому инструменту повышения эффективности использования ресурсов заинтересованных сторон, и преимущества государственно-частного партнерства сводят в большинстве своем к экономическим показателям. Это, по нашему мнению, обедняет концепцию государственно-частного партнерства и ведет к недооценке его потенциала, упущение социальной направленности партнерской деятельности.

Вступая в отношения государственно-частного партнерства, партнеры могут:

- реализовывать общественно значимые инициативы, которые обособленно каждый из партнеров не мог бы осуществить;
- достичь эффекта синергии, согласно которому эффект от совместной деятельности будет выше, чем при реализации аналогичных инициатив отдельно;



- обеспечить повышение эффективности расходования средств и других видов ресурсов;

- повысить собственную компетентность в результате ознакомления с лучшими практиками и инструментами реализации проектов на основе государственно-частного партнерства;

- реализовывать проекты государственно-частного партнерства инновационного характера, что является особенно проблемным аспектом для государственного сектора в условиях неопределенности.

Важно отметить и то, что государственно-частное партнерство положительно влияет на эффективность реализации общественно значимых проектов, так как позволяет использовать институциональный потенциал взаимодействия бизнеса и государственного сектора, особенно при реализации крупных по своим объемам проектов. Также в дальнейшем субъекты соглашения государственно-частного партнерства могут взаимодействовать между собой, несмотря на завершение обязательств по основному соглашению партнерства. Тем самым происходит длительная кооперация между сторонами, а не сотрудничество для реализации одного конкретного мероприятия.

Преимущества, возникающие из применения государственно-частного партнерства, рассматриваются как с позиции соответствующих проектов, так и с позиции полученных результатов. Для обеспечения их эффективности следует не только привлекать к ним необходимые ресурсы (человеческие, финансовые, информационные и т.п.), но и учитывать опыт взаимодействия субъектов, в рамках реализованного государственно-частного партнерства. Реализация соответствующих проектов – также платформа для обмена опытом между представителями бизнеса и органов государственной власти.

Государственно-частное партнерство, несмотря на взаимодействие представителей бизнеса и органов государственной власти, следует рассматривать как горизонтальную форму сотрудничества между субъектами. Причем речь идет о несвязанных между собой сторонах в контексте конкретного проекта с определенным уровнем их ответственности.

В современных экономических условиях важнейшим элементом развития территории является строительство и смежные отрасли материального производства, обеспечивающие ввод в эксплуатацию объектов и производственных мощностей. Составляющей данного сегмента является жилищное строительство, которое решает и важнейшие социальные задачи.

Вследствие высокого уровня износа существующего жилого фонда, наличия аварийных домов, условий проживания, которые не удовлетворяют современным требованиям необходимость нового строительства жилых объектов очевидна [155].

Развитие жилищного строительства, социально-значимой отрасли, требует усовершенствования различных аспектов государственного регулирования хозяйственной деятельности. Использование государственно-частного партнерства в жилищном строительстве является важной составляющей, требующей научного подхода. От правильности выбора модели государственно-частного партнерства, от рациональности и своевременности ее реализации, от решения актуальных проблем в данной сфере, во многом зависит доступность жилого фонда для населения страны, а так же удовлетворенность граждан качеством и стоимостью строительства жилых помещений [156].

Развитие жилищного строительства посредством использования государственно-частного партнерства 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 и моделей государственно-частного партнерства, что позволят максимально вовлечь в партнерство малый, средний и крупный бизнес.

Методологическую базу концепции образуют принципы, которым должна отвечать модель управления развитием отраслевой структуры, а именно принцип: системности; научной обоснованности; равенства интересов и свободы выбора действий; стабильности контракта государственно-частного партнерства и

одновременно возможности его изменения и адаптации; конкурентности; ответственности за исполнение условий контракта; прозрачности и обратной связи; невмешательства; стимулирования и гарантий; возмездности; равноправного (недискриминационного) отношения к иностранным компаниям; синергии. Содержание этих принципов изложено в приложении Г.

При этом большое значение приобретает принцип многовариантности, предполагающий выбор оптимальной модели из нескольких альтернативных и принцип устойчивости. Среди принципов государственно-частного партнёрства И.Г. Майор называет приоритет договорного регулирования, гласность и прозрачность отношений, страхование рисков, участие населения в выборе проекта, равенство сторон соглашения, конкурсный порядок заключения соглашений, автономность сторон, свободу в заключении партнерского соглашения и определении его условий [157]. 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 [158].

В работах ученых (В.Г. Варнавский, А.В. Клименко, В.А. Королев) показано, что в основе формирования концепции развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве лежит система принципов, отражающих правила и нормы поведения субъектов в процессе реализации проектов государственно-частного партнерства.

Выделив основополагающие принципы, в работе отмечено отсутствие в основе государственно-частного партнерства принципа объективности, который обеспечивается посредством строгого соблюдения порядка таких дел, установления фактических обстоятельств дела и оценки имеющихся в материалах дела доказательств. В общем понимании принцип объективности – научный принцип, который ориентирует исследователя на понимание определенной

субъективности той информации, с которой ему приходится работать, умение оценить степень этой субъективности, умение и стремление минимизировать всякую субъективность, искажающую реальное положение дел [159].

Принцип объективности рассматривает существование объективной реальности, предметов и явлений независимо от наших чувственных восприятий и субъективных отношений. Принцип объективности означает, что все предметы и явления оказывают на нас воздействие, что позволяет изучать их свойства, пути и формы развития, взаимодействие и взаимовлияние. Существенным признаком этого принципа является рассмотрение объективности времени и пространства, включая оперирование абстрактными понятиями пространства и диалектику конечного и бесконечного [144, с. 59].

Применительно к государственно-частному партнерству принцип объективности – государство и бизнес после подписания контракта должны быть нацелены на понимание определенной субъективности ведения хозяйственной деятельности, умение оценить степень этой субъективности, умение и стремление минимизировать всякую субъективность, искажающую реальное положение дел.

Изменения, которые происходят в экономике государства под воздействием рыночных реформ, выдвигают новые требования к такому важнейшему социальному институту, как система организации партнерских отношений. У общества возникают новые потребности в современном содержании и технологиях получения ресурсов, в быстром и эффективном освоении тех областей знания, которые совсем недавно не имели никакого значения для потребителей услуг, непрерывном повышении своего потенциала.

В последнее время обозначенной проблеме уделяется повышенное внимание, как со стороны государственной системы, так и со стороны представителей бизнес-структур. Значимым становится вопрос о развитии системы непрерывного взаимодействия, в котором взаимодействие и взаимовыгоды должны быть ориентированы на мероприятия, способные обеспечить прогресс в своей отрасли и привести к изменениям.

Так же, автором отмечено, что в рамках государственно-частного партнерства важен принцип непрерывного изменения. Принцип непрерывного изменения – это превращение непрерывного усовершенствования объекта партнерских взаимоотношений в стратегическую цель организаций-партнеров, достижения целей всех участников партнерских отношений.

Альянс государства и бизнеса подразумевает взаимовыгодные отношения, принимающие конкретную форму в зависимости от сферы деятельности. В результате изучения теоретического базиса государственно-частного партнерства путем выделения основополагающих принципов необходимо отметить, что данное явление выступает экономической категорией включающей в себя взаимовыгодное юридически оформленное сотрудничество с появлением разнообразных форм и результатов синергетического взаимодействия (в частности появления новых объектов в результате взаимодействия). Каждая форма имеет свои особенности и спецификацию и является неотъемлемой частью общего подхода развития государственно-частного партнерства.

Рассматривая приведенные выше принципы управления отношениями, учитывая, что государственно-частное партнерство является экономической категорией, в работе выделены общие черты участников системы партнерства и компоненты реализации экономических связей субъектов партнерских отношений (рисунок 2.4).

Таким образом, резюмируя вышепредставленное, можно отметить, что государственно-частное партнерство базируется на экономических связях между участниками системы (государство, фирмы, индивиды) отраслевой среды, на основе сложившихся отношений – формах взаимодействия.

Изучение системы принципов, отражающих правила и нормы поведения субъектов отраслевой системы в процессе реализации проектов государственно-частного партнерства позволило выделить концепцию развития партнерских отношений, в рамках которой экономическая категория рассматривается как системное явление, включающее в себя базовые нормы и правила развития партнерства.

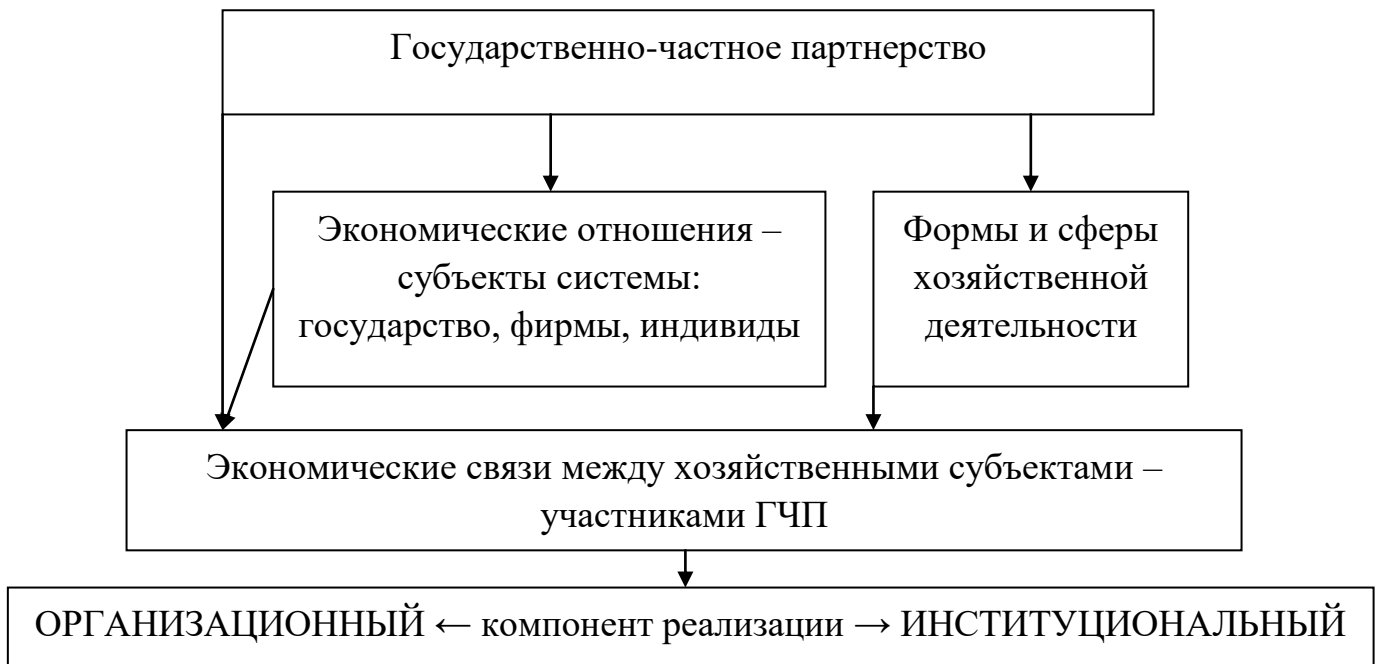


Рисунок 2.4 – Структура связей субъектов и компонентов реализации ГЧП

Систематизация основополагающих принципов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве дало возможность рассмотреть экономическую категорию как специфическую экономическую форму интеграционных процессов бизнеса и особую экономическую систему объединяющую показатели развития отраслевой среды с институциональными факторами, обеспечивающими применение государственно-частного партнерства во взаимосвязи с субъектами жилищного строительства.

Механизм государственно-частного партнерства является эффективным инструментом привлечения инвестиций, объединяя государственные и частные интересы в целях эффективной реализации инфраструктурных проектов.

Реализация проектов в Донецкой Народной Республике на основе принципов государственно-частного партнерства даст возможность устранить инфраструктурные ограничения для экономического роста. Развитие государственно-частного партнерства даст возможность потенциальным инвесторам привлекать долгосрочные инвестиции с четко обозначенными рисками, а также будет способствовать улучшению инвестиционной привлекательности Республики.

Для создания условий более активного применения механизмов государственно-частного партнерства в целях ускоренного развития общественной инфраструктуры Республики в работе предложена схема концепции развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, базисом которой стало формирование институциональной и организационной составляющей развития государственно-частного партнерства в ЖС. На основе принципов развития государственно-частного партнерства выделены цель, инструменты и задачи разработки основных направлений развития инфраструктурных проектов (рисунок 2.5).

В целях реализации задач комплексного развития территории и повышения эффективности реализации инвестиционных проектов жилищного строительства, участие сторон в государственно-частном партнерстве должно основываться на: законности; открытости и доступности информации о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве, за исключением сведений, составляющих государственную тайну и иную охраняемую законом тайну; обеспечения конкуренции; отсутствия дискриминации, равноправия сторон соглашения и равенства их перед законом; добросовестного исполнения сторонами соглашения обязательств по соглашениям; справедливого распределения рисков и обязательств между сторонами соглашений; свободы заключения соглашений; защиты общественных интересов.

Эффективное объединение теоретических положений принципов развития государственно-частного партнерства определяют авторский подход к построению модели управления развитием государственно-частного партнерства в хозяйственных системах, ключевое место которой занимает организационно-институциональная экономическая система. Именно с ее помощью осуществляется связь теоретических разработок и реальной практики управления отраслевой экономической системой.

Концепция развития государственно-частного партнерства направлена на организацию правового регулирования общественных отношений в области развития государственно-частного партнерства в Республике с учетом



Рисунок 2.5 – Схема концепции развития ГЧП в жилищном строительстве



действующего законодательства, полномочий и финансовых возможностей органов государственной власти Республики и органов местного самоуправления в Республике.

Развитие жилищного строительства является важнейшей сферой экономики Республики и приобретает особое значение как необходимое условие практического перехода к рыночной модели экономического развития страны, и, в частности, модели экономического развития в жилищном секторе, реализация которого может быть осуществлена за счет использования государственно-частного партнерства [160].

Во взаимосвязи понятий «государственно-частное партнерство» и «жилищное строительство» имеет место следующий концептуальный аспект: государственно-частное партнерство 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 [11].

Под понятием государственно-частного партнерства обычно рассматривают 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 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 [161, с. 126-132].

В рассматриваемом контексте целесообразно акцентировать внимание именно на идентификации масштабов и границ ответственности партнеров в

проектах государственно-частного партнерства. Конкретизация такой ответственности в текстах соглашений о партнерстве выполняет не только контрольную функцию (к этим нормам следует возвращаться тогда, когда возникают споры между сторонами соглашения), но и мотивационную, ведь мотивация дает партнерам чувство равнозначности в своих отношениях в рамках проекта государственно-частного партнерства и взаимно ангажирует их к эффективной его реализации (ощущение непосредственной принадлежности к партнерству).

Развитие сферы жилищного строительства напрямую зависит от создания эффективной системы взаимодействия государства и частного сектора. На сегодняшний день можно выделить основные проблемы и ограничения развития государственно-частного партнерства в сфере жилищном строительстве (рисунок 2.6).

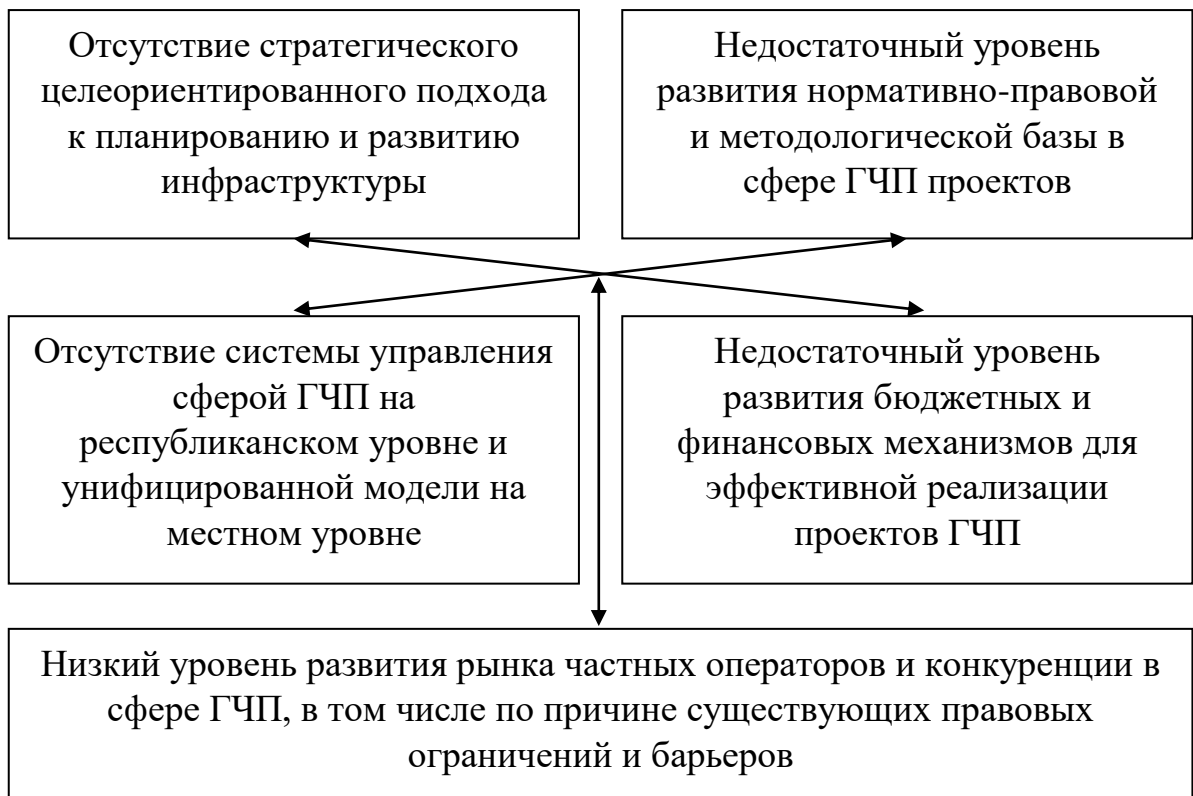


Рисунок 2.6 – Основные проблемы и ограничения развития государственно-частного партнерства в сфере жилищном строительстве

Решение проблемных вопросов развития государственно-частного партнерства в сфере жилищном строительстве послужит основой формирования и осуществления партнерских отношений в рамках государственно-частного партнерства, что обуславливает необходимость идентификации уже на первых этапах соответствующих инициатив потенциальных эффектов в рамках проекта, а также использования опыта потенциального партнера в сфере жилищного строительства.

Концептуальные подходы развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве заключаются в следующем:

1. Государственно-частное партнерство 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 жилищного фонда.

Концептуальные подходы включают следующие основополагающие принципы развития жилищного строительства [160]:

2.1. Жилье должно удовлетворять первичную потребность человека в защищенности, безопасности.

Потребности отражают те социальные условия жизни, к достижению которых стремятся отдельный индивид (группа) и общество в целом. Объективные факторы формирования потребностей – это природные условия, географическая среда, региональные особенности, особенности жизни людей, материальные, духовные и социальные условия, определяемые уровнем развития производительных сил и производственных отношений. Субъективные факторы заключаются в том, что носители потребностей – это живые люди, то есть личности с различными мнениями, склонностями и стремлениями.

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 [162].

2.2. Соответствие жилья установленным законодательством требованиям. Жилье, прежде всего, должно отвечать минимальным функциональным требованиям по безопасности эксплуатации, соответствовать санитарно-эпидемиологическим нормам.

Удовлетворение потребности осуществляется через товар и бывает трех степеней: потребность не удовлетворена товаром; частично удовлетворена товаром; полностью удовлетворена товаром. Неудовлетворенность (частичная удовлетворенность) человека жильем говорит о том, что он проживает в условиях, отличных от нормальных для существования, не говоря уже о комфортных. Сюда можно отнести:

- несоответствие размеров жилой площади (установленным нормативам, согласно стандартам, или индивидуальным потребностям);

- несоответствие эксплуатационных качеств нормативным требованиям (ветхий или аварийный жилищный фонд);

- несоответствие санитарно-эпидемиологическим нормам (экологическим требованиям, зоны радиационного поражения, низкое качество строительных материалов, влияние электромагнитных излучений);

- нахождение в зонах сложных горно-геологических условий и тому подобное.

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 научно-технического потенциала, 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, социологом и экономистом Карлом Марксом (1818 - 1883 гг.): «Каждая удовлетворенная потребность рождает новый спрос» [163]. 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.

На практике это должно выглядеть следующим образом: при нынешней потребности населения в улучшении жилищных условий строить необходимо как можно больше, причем периодически повышать нормы и стандарты проживания, поскольку каждое новое поколение нуждается в повышении качественного уровня среды проживания. Это позволит достигнуть экономического роста, соответствующего достигнутому уровню развития производительных сил, используя все реальные возможности увеличения объемов строительства и улучшения условий проживания населения. В противном случае, решение этой проблемы без полного учета требований объективных экономических законов, приводят к диспропорциям в развитии производства, замедлению экономического развития и ухудшению материальной основы жизни людей.

Закон возвышения потребностей необходимо учитывать во взаимодействии

с законом убывающей предельной полезности, который был сформулирован немецким ученым экономистом Г. Госсеном (1810 – 1858 гг.): «Величина дополнительной или предельной полезности снижается при потреблении каждой последующей единицы блага» [164]. 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.

На практике это должно выглядеть следующим образом: при нынешней потребности населения в улучшении жилищных условий рынок жилищного строительства должен стремиться предоставить возможность приобретения одной квартиры (дома) на одну семью (индивида) в соответствии с их индивидуальными потребностями.

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.

5. Возможность выбора населением способов (источников и методов финансирования) улучшения жилищных условий.

Население должно иметь возможность выбирать способ улучшения своих

жилищных условий (выбор качественно лучшего района проживания, жилья более высокого класса, квартиры с большей площадью, приобретение реконструированного жилья и тому подобное). 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 другое) и методов финансирования приобретаемого жилья (программы ипотечного кредитования, схемы приобретения жилья на долгосрочной основе и прочее). Также в рамках государственно-частного партнерства должен присутствовать элемент социального и ведомственного жилья в коммерческом проекте жилищного строительства.

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 [161].

Реализация выделенных в работе концептуальных подходов и основополагающих принципов развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве будет способствовать развитию сферы жилищного строительства и взаимосвязанных с жилищным строительством прочих сфер экономики [111].

### 2.3. Субъективные составляющие методологии становления и развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Концептуальные подходы развития жилищного строительства путем использования государственно-частного партнерства на современном этапе должны обеспечивать повышение уровня ресурсного потенциала, базироваться на использовании субъективных составляющих применения, обеспечивающих взаимодействие процессов управления, нормативно-правового, организационного и информационного обеспечения деятельности власти, бизнес-структур, населения, финансовых учреждений и прочих субъектов бизнес-процесса.

Для достижения цели развития жилищного строительства путем использования государственно-частного партнерства на современном этапе требуется определение основных принципов и функций государственно-частного партнерства в жилищном строительстве; объединения публичной и частной деятельности в рамках анализа сигналов ГЧП-рынка; создания структур управления государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, адекватных требованиям современной экономики, и оценки их эффективности.

Для формирования понимания субъективных составляющих методологии становления и развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве были изучены научные труды отечественных и зарубежных ученых.

Ученые, такие как: Варнавский В. [104; 118], Гракова М. [11], Грищенко С. [33], Михеев В. [23], Делмон Дж. [19] в своих трудах основное внимание сосредоточили на необходимости формирования определения взвешенных пропорций и эффективного распределения функций государства и частного предпринимательства в экономической среде. Интеграционная стратегия развития триады: образование – наука – бизнес описана в трудах Шелегеда Б. [164]



Проблемы формирования организационных и институциональных особенностей применения государственно-частного партнерства в различных сферах деятельности в условиях трансформационного периода экономики рассматривались в работах таких ученых специалистов как: Авербух Е. [165], Ершова И. [166], Кеслер А. [1], Шамбир В. [167], Шилкина О. [13] и других. На развитие концептуальных подходов к функционированию ГЧП и основополагающих принципов решения жилищной проблемы неоднократно обращали свое внимание такие ученые как Божанова В. [160], Зельднер А. [158], Зиннуров У. [161], но отдельные аспекты применения ГЧП в ЖС в научной литературе не получили широкого освещения и требуют дополнительных исследований.

В рамках действующего в Донецкой Народной Республике нормативно-правового поля основными принципами формирования государственно-частного партнерства в жилищном строительстве являются:

- 1) социальная направленность регулирования экономической деятельности партнеров;
- 2) приоритет общественных интересов;
- 3) обеспечение добросовестной конкуренции;
- 4) эффективность проектов государственно-частного партнерства;
- 5) добровольность заключения договора;
- 6) равноправие сторон договора и равенство их перед законом;
- 7) добросовестное исполнение сторонами договора обязательств по договору;
- 8) справедливое распределение рисков и обязательств между сторонами договора;
- 9) охрана окружающей среды [50].

В результате проведенного анализа объективности применения существующих принципов формирования партнерских отношений в решении жилищных проблем было установлена необходимость дополнения общих принципов управления структурами государственно-частного партнерства в

жилищном строительстве, основными из которых являются: система сбора внешней и внутренней информации, концентрация на нуждах территории-населения, финансирование как из внебюджетных источников, так и из бюджетных.

Ключевым элементом эффективной организации процесса государственно-частного партнерства в жилищном строительстве является инструмент управления. В научной литературе инструмент управления рассматривают как составную (наиболее активную) часть системы управления, обеспечивающую воздействие на факторы, от состояния которых зависит результат деятельности управляемого объекта. В экономической теории понятие «инструмент» используется в сочетании со словами «экономический», «хозяйственный», «институциональный», «организационный» и др. При этом эти понятия ассоциируются с управлением. При использовании понятия «инструмент» предполагается создание такой системы (экономической, хозяйственной, организационной), которая обеспечивает постоянное управляющее воздействие, направленное на обеспечение определенных результатов деятельности [168]. На базе принципов формирования государственно-частного партнерства в жилищном строительстве в рамках действующего на территории Донецкой Народной Республики нормативно-правового поля представлены основные составляющие управления государственно-частным партнерством в жилищном строительстве (рисунок 2.7).

Эффективность государственно-частного партнерства как инструмента развития экономики во многом зависит от институциональной среды, в которой этот инструмент применяется и развивается. Неэффективная институциональная среда может не только ослабить действенность государственно-частного партнерства, но и заблокировать полностью его применение. Лауреат премии по экономике памяти А. Нобеля Дуглас Норт, рассматривая роль институтов в экономике, подчеркивал, что «формальные и неформальные институциональные ограничения ведут к образованию вполне определенных организаций, структурирующих взаимодействие в обществе. Эти организации возникают на

основе стимулов, заложенных в институциональной системе, а потому результативность их деятельности зависит от этой системы» [169, с. 23].



Рисунок 2.7 – Основные составляющие управления государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Эффективное функционирование институтов формирует благоприятную институциональную среду. По мнению российского автора А.Е. Шаститко, «институциональная среда – это совокупность основополагающих политических, социальных и юридических правил, которые образуют базис для производства,

обмена и распределения» [170, с. 47]. Эта среда, в свою очередь, может быть подвергнута структуризации в целях лучшего понимания ее строения и выбора эффективных инструментов управления ее развитием. В этом вопросе автор разделяет позицию О.И. Уильямсона, который в структуре системы экономических институтов, в отличие от упрощенного подхода (формальные/неформальные институты), выделяет следующие уровни:

- система неформальных институтов (обычаи, традиции, религия);
- система формальных институтов (особое внимание уделяется юридическим аспектам института собственности);
- система механизмов управления сделками (контрактами);
- структура размещения ресурсов и занятости населения [171].

Независимо от специфики сферы реализации инфраструктурных проектов в сфере государственно-частного партнерства формирование института государственно-частного партнерства подразумевает наличие обязательств и взаимное распределение степени ответственности между участниками партнерских отношений. В связи с этим основополагающими факторами развития взаимодействия власти и бизнеса в форме государственно-частного партнерства и в ходе их совместной деятельности является формирование системы многосторонних контактов, в том числе с привлечением научно-образовательных и общественных организаций, обладающие необходимым потенциалом, построенных на устойчивых коммуникациях и адекватном восприятии и понимании социально-экономических интересов партнера. Взаимодействие участников партнерства требует координированного управления, ключевым элементом которого может стать институциональная составляющая.

В современном мире выделяют две принципиально различные как по методике, так и по глубине происходящих изменений схемы институциональных преобразований в сфере отношений государства и частного бизнеса.

Первая представляет собой структурную адаптацию имеющейся институциональной среды к изменившимся целям, приоритетам и условиям экономической деятельности государства. Разработка и эволюционное вращение

новых принципов, норм и правил партнерства государства и частного бизнеса в действующие институты происходят либо в контексте провозглашенной новой экономической политики государственного регулирования, либо в рамках существующей, но несколько видоизмененной и дополненной системы государственного управления.

Вторая схема связана с формированием по существу «с нуля» институтов, соответствующих рыночной экономике и новому месту государства в хозяйственной жизни [172, с. 78].

Схема формирования по существу «с нуля» институтов, соответствующих рыночной экономике и новому месту государства в хозяйственной жизни наиболее приемлема для формирующейся экономики на территории Донецкой Народной Республике. Интерпретация государственно-частного партнерства как процесс взаимодействия между институциональными участниками партнерских отношений и элементы институциональной системы взаимодействия представлена на рисунок 2.8.

Каждый из участников партнерских отношений в форме ГЧП в жилищном строительстве обладает определенными навыками и преимуществами при реализации инвестиционных проектов. Хозяйствующий субъект способен привнести в совместный проект профессиональный опыт, гибкость и оперативность в принятии решений управленческого характера, инновационные элементы управления, новые экономико-организационные формы предпринимательских связей и т.п. В свою очередь, публичный партнер может формировать эффективную организационную и институциональную среду для реализации проектов в форме государственно-частного партнерства за счёт таких инструментов как наличие полномочий в области координации социально значимых проектов, долевого участия в партнерских проектах, распределения бюджетных средств, возможность предоставления налоговых льгот и преференций, предоставление государственных гарантий, предоставления прав на земельный участок под жилищное строительство, согласование разного рода разрешительных процедур, консультационных услуг и др. Также, публичный

партнер преследует цели выявления общественных потребностей, стандартов качества жизни, развития территории.

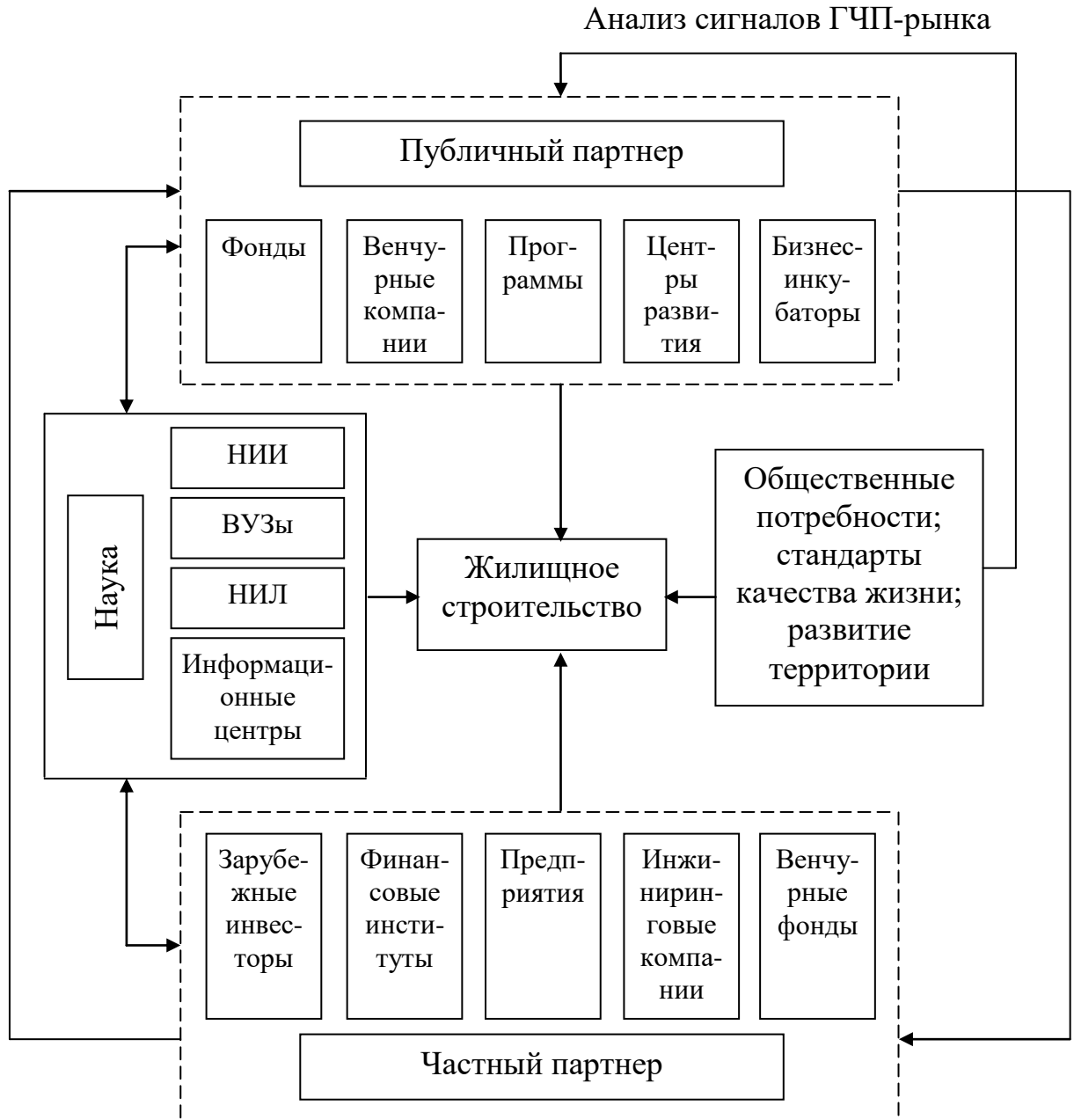


Рисунок 2.8 – Элементы институциональной системы взаимодействия участников партнерских отношений

Формирование, функционирование и развитие институциональной составляющей системы партнерских отношений в отраслевой среде зависит от степени развития организационной составляющей.

Организационная составляющая представляет систему методов, способов и приемов формирования и регулирования отношений объектов с внутренней и

внешней средой. Понятие организационной составляющей системы связывается с объективностью действия тектологических и экономических законов, закономерностей и принципов, составляющих их основу и сущность и являющихся средством обеспечения необходимых результатов [173].

Для успешной реализации инфраструктурных проектов государственно-частного партнерства необходимо формирование организационной составляющей, которая включает систему экономических и управленческих методов и инструментов достижения целей проекта и обеспечения его эффективности, организационно-управленческие структуры [174], создающиеся для управления проектом и институциональных структур, формирующих внешнюю среду системы, принципы и правила взаимодействия участников проекта между собой и внешней средой для достижения целей проекта [175].

Организационная составляющая государственно-частного партнерства позволяет согласовать стратегические интересы государства, бизнеса и общества и четко определить цели, законодательно закрепить прозрачность процедур реализации конкретных проектов, определить особый статус проектов и их участников. В сфере бизнеса инструменты данной составляющей предоставляют публичные полномочия предпринимательству, но в первую очередь удовлетворяют текущие интересы общества, а затем государства и бизнеса, а также обеспечивают стабильность и защиту интересов партнерства [176].

В результате сложившейся экономической ситуации стратегия применения институциональной и организационной составляющей государственно-частного партнерства по привлечению представителей частного бизнеса в целях финансирования объектов общественной и социальной инфраструктуры, в том числе и жилищного строительства, с одной стороны и развития путем партнерства бизнеса (распределение рисков, получение гарантий и преференций и т.д.), с другой, на долгосрочную перспективу получила достаточно широкое распространение в мировой практике. На современном этапе развития теоретических и практических подходов взаимодействия публичного и частного партнера в форме государственно-частного партнерства сформировался большой

перечень инструментов, форм, методологий, методов и моделей, представляющих собой инструмент различных видов отношений субъектов партнерства: нормативно-правовых, организационных и институциональных.

В зависимости от национальных и региональных особенностей развития, а также специфик отраслевых сфер деятельности институциональные аспекты сложившейся модели государственно-частного партнерства проявляются в способах и инструментах взаимодействия участников партнерских отношений [13, с. 23].

При всем разнообразии использования форм государственно-частного партнерства, в конечном итоге все сводится к общей концепцией, согласно которой основной ориентир в реализации проекта должен быть нацелен не на достижение более благоприятного соотношения цены и качества, а на максимальное использование потенциала бизнеса в реализации совместной с государством деятельности [176, с. 73]. В рамках жилищного строительства основным ориентиром является удовлетворения социальных нужд (повышение качества жизни населения), развитие территории, стимулирование инвестиционной активности в отрасли.

Одним из способов организационно-институционального развития государственно-частного партнерства может стать создание институциональной составляющей – Центра развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, участниками которого станут субъекты партнерских отношений. Центр как институциональная составляющая примет активное участие в формировании организационного и институционального базиса партнерства в вопросах жилищного строительства. Развитие государственно-частного партнерства, в свою очередь, приведет к созданию дополнительных рабочих мест, а также повлияет на развитие:

во-первых, наукоемких и высокотехнологических процессов строительного производства, что в свою очередь повлияет на увеличение объемов строительства, развитие ряда промышленно-производственных комплексов;

во-вторых, индикатором повышения качества жизни населения и развития



территории и, как следствие, в непосредственном росте экономики региона и страны в целом (рисунок 2.9).



Рисунок 2.9 – Центр развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Представляющие сторону публичного партнера в сфере государственно-частного партнерства органы государственной власти как государственного, так и муниципального уровня отстаивают социально значимые интересы и цели общества, в частности, развитие жилищного строительства в период выполнения функции государственного управления сферой государственно-частного партнерства с привлечением отраслевых органов исполнительной власти и создания уполномоченных органов в сфере государственно-частного партнерства. К основным функциям управления относятся планирование развития инфраструктурных проектов и учет партнерства в разносрочных документах целеполагания, регулирование путем нормативно-правового обеспечения взаимодействия органов власти и частных партнеров и финансирования проектов государственно-частного и муниципально-частного партнерства, стимулирование инвесторов к реализации инфраструктурных проектов на принципах государственно-частного и муниципально-частного партнерства, координация и контроль.

В представленной системе взаимодействия публичного и бизнес-партнеров частный партнер получает возможность участия в создании строительного продукта и получении максимальной предпринимательской выгоды при поддержке и участии публичного партнера и оптимальном распределении рисков в ходе реализации совместных проектов. Распределение рисков – обязательное условие структурирования отношений частного и публичного партнера в проектах ГЧП и наибольшая сложность при подготовке проекта ГЧП возникает как раз при поиске оптимального распределения рисков. Именно разделение рисков с государством является наиболее движущим рычагом в разрешении ключевых несоответствий в рамках государственно-частного партнерства связанных с инвестиционной деятельностью [177].

Государственно-частное партнерство строится по принципу интеграции двух сторон, при этом цели партнеров могут полностью не совпасть, достаточно их взаимосогласованные действия в части объективно необходимых результатов для эффективной реализации проекта. Интегрированные структуры могут быть

различных организационно-правовых форм в зависимости от масштабности, общности или специфичности решаемых задач. Выбор наилучшего способа партнерских отношений следует осуществлять на основе анализа выгод, возможностей, издержек и рисков [165, с. 56].

В результате интеграции каждый из партнеров преследует свои субъективные интересы.

Следует отметить, что наибольший эффект от данного взаимодействия может быть достигнут лишь при создании экономической среды, благоприятной для реализации преимуществ обоих партнеров. Для органов власти основное значение имеют: рост налогооблагаемой базы, повышение уровня занятости и доходов населения, увеличение количества рабочих мест, уменьшение загрязнения окружающей среды, повышение качества жизни населения. В итоге – стабилизация территориальной экономики. Для бизнеса наибольшую актуальность имеют: увеличение функционирующего капитала и сокращение бездействующих активов, повышение конкурентоспособности продукции. Результат – рост доходов. В конечном счете – решение задач бизнеса способствует решению задач, которые ставят перед собой территориальные органы власти [178, с. 17].

В период исследования установлено, что решение социальных проблем связанных с жилищной обеспеченностью при недостаточном финансировании со стороны государства возможно за счет привлечения ресурсов всех партнеров взаимоотношений. В результате чего было предложено использование концептуальной модели управления интегрированной структурой государственно-частного партнерства в жилищном строительстве (рисунок 2.10). Предложенная интегрированная модель государственно-частного партнерства в жилищном строительстве свидетельствует о том, что при достижении динамичности развития экономических и социальных преобразований страны на первом плане выступают интересы и обязательства государства, при удовлетворении потребностей общества – повышение стандартов качества жизни, развитие

территории; при проведении модернизации жилищной отрасли – интересы и обязанности государства, частного бизнеса и населения примерно одинаковы.



Рисунок 2.10 – Интегрированная модель государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Данная модель показывает субъективные интересы партнеров при реализации проекта государственно-частного партнерства, а также результаты их взаимодействия, что является инструментом обеспечения устойчивого развития территории, позволяющая решать сложные социальные задачи с учетом интересов вовлеченных сторон.

Исходя из законодательного подхода субъектами государственно-частного партнерства являются публичные и частные партнеры, а в вопросах потребления результата партнерских отношений – население, то методология оценки эффективности жизнедеятельности такого явления как государственно-частное

партнерство в жилищном строительстве должна основываться на определении совокупных социальных и экономических эффектов, а также субъективных эффектов непосредственно в отдельности для каждого участника процесса партнерства (рисунок 2.11).

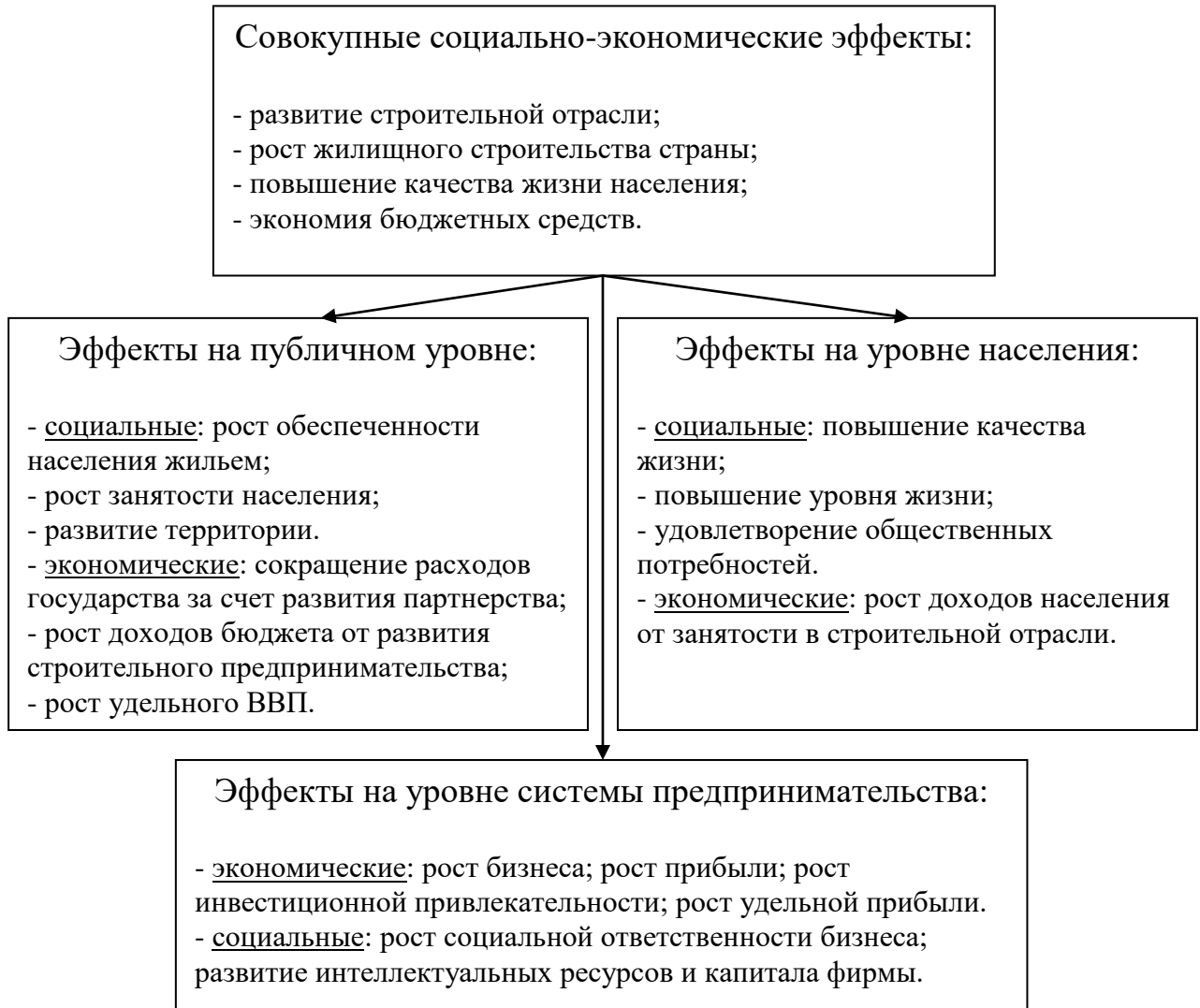


Рисунок 2.11 – Структура эффектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве [179]

Следовательно, для повышения социального и экономического уровня жизнеобеспечения населения и ускорения темпов развития экономики страны в целом необходимо создание отличных от существующих интегрированных

структур партнерских отношений. Интегрированные отношения партнеров должны базироваться на эффективности для каждого.

Изучение теории и практики позволяет сделать вывод о том, что сегодня в литературе существует немалое количество разных подходов к оценке эффективности государственно-частного партнерства. Это связано, прежде всего, с актуальностью данного направления исследования, в частности, в контексте актуальности государственно-частного партнерства как такового. Эффективность проектов государственно-частного партнерства становится одним из ключевых направлений исследования, так как позволяет решить немало важных задач общественного характера путем сотрудничества органов государственной власти и бизнеса.

Хотя государственно-частное партнерство предполагает тесное переплетение интересов партнеров, непосредственно вовлеченных в процессы управления соответствующими проектами и процессами, имея свои собственные интересы, все же доминирующую роль в модели таких взаимоотношений занимает владелец инвестиционных ресурсов, которым чаще всего является именно частный партнер. Очевидно, что он сам устанавливает критерии субъективной оценки экономической эффективности государственно-частного партнерства в условиях развития инвестиционной деятельности. В то же время, уместно заметить, что причинно-следственные связи между инвестициями в проекты государственно-частного партнерства и показателями экономического роста являются довольно опосредованными, поскольку на экономическую систему административно-территориального образования или государства в целом влияет немалое количество разных взаимосвязанных факторов. Эффективность таких проектов и ее разные формы по своему содержанию является выражением определенных интересов как государственного, так и частного партнеров или общества в целом. Следовательно, с позиции разных уровней реализации проектов государственно-частного партнерства полученный результат будет отличным в зависимости от установленных целей, в особенности, если речь идет о социально-значимом проекте как жилищное строительство.

Осуществляя оценку государственно-частного партнерства в условиях развития инвестиционно-проектной деятельности, теории и практики чаще всего обращают внимание на целесообразность учета таких направлений оценивания, как [180-182]:

- расчет общей стоимости проекта государственно-частного партнерства с учетом его предпроектной, проектной и послепроектной стадий;
- получение наиболее лучшего и оптимального эффекта от реализации проекта;
- ожидаемые денежные вложения и доходы;
- влияние рисков реализации проекта и разработка мер по реагированию на них;
- учет инфляционного фактора при реализации проектов государственно-частного партнерства;
- учет интересов всех заинтересованных сторон (прежде всего, всех инвесторов), участвующих в проекте;
- наполненность и обоснованность прогнозов движения денежных средств при реализации проекта;
- наличие альтернатив проектов государственно-частного партнерства для выбора наилучшего варианта управленческого решения.

Также в научной литературе авторы используют разнообразные подходы и методики оценивания эффективности проектов ГЧП (таблица 2.3).

Приведенные в таблице 2.3 подходы и методы оценивания эффективности проектов государственно-частной направленности не являются исчерпывающими. В научной и практической литературе наряду с приведенными методами и подходами встречается еще и другие варианты.

Беря во внимание результаты проведенного анализа исследований ученых и практиков, следует отметить, что при оценке эффективности/целесообразности государственно-частного партнерства в условиях развития инвестиционно-проектной деятельности необходимо учитывать различные субъективные позиции и интересы:

Таблица 2.3 – Подходы и методики оценивания эффективности проектов государственно-частного партнерства [сформировано на основании [180; 183-186 и др.]]

Подходы	Методы
Проектный подход	Факторно-результативный метод
Портфельный подход	Мультипликационный метод
Бюджетный подход	Метод целесообразности затрат
Качественный подход	Экспертный метод
Доходный подход	Метод аналогов
Затратный подход	Социальный метод
Комбинированный/сравнительный подход	Метод оценки рисков
...	...

- эффективность на уровне публичного партнера (государства, административно-территориальной единицы);

- эффекты на уровне системы предпринимательства (коммерческая эффективность);

- целесообразность на уровне населения (социальная эффективность);

- совокупность социально-экономических эффектов.

Причем, по мнению автора, критерии оценки для каждого из видов эффективности разные (рисунки 2.10, 2.11):

- оценка эффективности государственно-частного партнерства должна показать выгоды и расходы соответствующего проекта в целом для страны, общества, экономики и тому подобное;

- оценка эффективности государственно-частного партнерства с позиции инвестора (участника проекта) должно показать, насколько быстро и в каком размере инвестор сможет вернуть авансированный капитал;

- оценка эффективности государственно-частного партнерства с позиции бюджетных интересов должна показать, каким образом ожидаемая реализация проектов этого вида партнерства повлияет на соответствующий бюджет;



- оценка эффективности государственно-частного партнерства с позиции интересов населения должно показать, насколько государство заботится о повышении качества и уровня жизни социума.

Учитывая результаты научных исследований, уместно рассмотрение следующих видов эффекта при оценке целесообразности реализации социально-значимых проектов ГЧП – жилищное строительство (рисунок 2.12).



Рисунок 2.12 – Эффект (целесообразность) в период разработки проектов государственно-частного партнерства

Причем, доля первого такого эффекта в структуре общей целесообразности невелика, она показывает фактическое состояние сложившейся ситуации. Доминирующим все же является так называемый побочный плановый уровень эффекта от государственно-частного партнерства. С целью его идентификации автор предлагает широкий спектр различных показателей (с привязкой к социально-значимым проектам государственно-частного партнерства), например:

- вовлечение свободного капитала в социально-значимые проекты;
- экономию на условно-постоянных затратах благодаря наращиванию производственных мощностей административно-территориального образования или частного партнера в модели государственно-частного партнерства;
- экономию от уменьшения потребности в оборотном капитале и, соответственно, уменьшения сверхнормативных запасов;

- экономию на себестоимости производства (например, благодаря снижению величины или доли материальных ресурсов);
- уровень повышения рентабельности производства, фондоотдачи или фондовооруженности;
- увеличение объемов производства реализации продукции и, соответственно, объемов прибыли;
- распределение рисков, получение ряда гарантий.

Решение задачи оценки субъективной эффективности государственно-частного партнерства в условиях развития инвестиционно-проектной деятельности позволяет:

- определить целесообразность инвестирования капитала в проект по модели государственно-частного партнерства;
- осуществлять идентификацию и оценку допустимых для государственного или частного партнеров параметров риска;
- избрать и применить условия минимизации рисков по проектам государственно-частного партнерства;
- выбрать наиболее оптимальные условия инвестирования в рамках государственно-частного партнерства;
- выявить факторы, которые наиболее существенно могут повлиять на ход реализации проекта государственно-частного партнерства;
- избрать и применить меры, направленные на постинвестиционный мониторинг государственно-частного партнерства;
- выбрать оптимальные по определенному критерию варианты управленческих решений по формированию и реализации проектов государственно-частного партнерства.

Благодаря доступному инструментарию оценивания субъективной эффективности государственно-частного партнерства в условиях развития проектной деятельности как государственные, так и частные партнеры могут делать обоснованные выводы, принимать решения, осуществлять расчеты, оценивать эффективность проекта такого партнерства при различных

альтернативных путях его реализации, а также выбирать оптимальные сценарии управления проектами государственно-частного партнерства из множества имеющихся.

Исходя из вышеприведенного материала, необходимо отметить, что государственно-частное партнерство рассматривается как альянс государства и бизнес-структур для формирования и развития территории путем жилищной обеспеченности. На современном этапе становления экономики страны данный вид партнерских отношений является наиболее перспективным для развития территории и удовлетворения общественных потребностей, в том числе и жилищных.

Подводя итог, хотелось бы отметить, что интеграционная синергия государственно-частного партнерства в жилищном строительстве определяет интересы и обязанности участников процесса и результаты их взаимодействия, а именно социально-экономические эффекты, полученные каждым участников отношений в отдельности. Становление и развитие организационно-институциональной составляющей государственно-частного партнерства в жилищном строительстве повлияет на формирование благоприятной среды для достижения интеграционной синергии интересов участников партнерства.

## Выводы к главе 2

Во второй главе изучены модели и формы развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве; выделены концептуальные особенности формирования государственно-частного партнерства в жилищном строительстве; аргументированы субъективные составляющие методологии

становления и развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

Методология становления и развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве позволяет раскрыть теоретический базис и конкретизировать следующее:

1. Рассмотрены основные модели и формы реализации инфраструктурных проектов на основе партнерских отношений публичного и частного сектора в контексте их взаимосвязи со спецификой институциональной среды, присущей для разных стран. Установлено, что отсутствует единообразное понимание моделей и форм государственно-частного партнерства. В связи с этим на основе оценки практической реализации различных вариантов моделей и форм государственно-частного партнерства выделены специфические их особенности и основные характерные признаки с учетом сферы жилищного строительства.

В ходе анализа применения на практике отраженных в исследовании моделей и форм взаимодействия государственного и частного секторов установлено, что для жилищного строительства присуща форма смешанного типа (квази-ГЧП). Для эффективного решения задач правильного выбора смешанной формы партнерства, с учетом распределения затрат и рисков, необходимо на уровне законодательного урегулирования широко использовать методы проектного управления.

2. В результате изучения системы принципов, отражающих правила и нормы поведения субъектов отраслевой среды в процессе реализации проектов государственно-частного партнерства, предложена концепция развития партнерских отношений, в рамках которой экономическая категория рассматривается как системное явление, включающее в себя базовые нормы развития партнерства. Концепция управления хозяйствующими субъектами на основе государственно-частного партнерства рассматривает экономическую категорию как системное отраслевое явление, включающее в себя основополагающие принципы развития эволюционирующей экономической системы, а именно: принцип системности и научной обоснованности; принцип

равенства интересов и свободы выбора действий; принцип стабильности контракта государственно-частного партнерства и одновременно возможности его изменения и адаптации; принцип ответственности за исполнение условий контракта; принцип конкурентности; принцип прозрачности и обратной связи; принцип невмешательства; принцип стимулирования и гарантий; принцип возмездности; принцип равноправного (недискриминационного) отношения к иностранным компаниям, обеспечивающим им равные права с отечественными предпринимателями; принцип синергии.

Систематизация основополагающих принципов государственно-частного партнерства дало возможность рассмотреть государственно-частное партнерство как специфическую экономическую форму интеграционных процессов бизнеса; как особую экономическую систему объединяющую показатели развития отрасли с институциональными факторами, обеспечивающими применение государственно-частного партнерства во взаимосвязи с отраслевой инфраструктурой.

3. Основополагающим показателем развития взаимодействия власти и бизнеса по вопросам жилищного строительства является формирование субъективных составляющих применения государственно-частного партнерства, участники которого обладают определенными навыками и преимуществами при реализации совместных инвестиционных проектов (хозяйствующий субъект – это опыт, гибкость в принятии решений, дополнительные экономико-организационные возможности; публичный партнер – выявление общественных потребностей, эффективная организационная и институциональная среда).

Исходя из результатов анализа организационно-институциональных составляющих взаимодействия государственно-частного партнерства в жилищном строительстве в работе аргументировано потребность в создании Центра развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, способствующего формированию необходимой институциональной среды и эффективной системы для управления проектами государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

В рамках рассмотрения субъективных составляющих методологии применения государственно-частного партнерства и оценки эффективности жизнедеятельности такого явления в жилищном строительстве установлено, что основой результативного партнерства должен быть общий социальных и экономических эффектов. Интеграционная синергия государственно-частного партнерства в жилищном строительстве определяет интересы и обязанности участников процесса и результаты их взаимодействия, а именно социально-экономические эффекты, полученные каждым участников отношений в отдельности.

Основные научные результаты, изложенные в данной главе, опубликованы в работах [11; 128; 162; 177; 179; 187].

### ГЛАВА 3. АНАЛИЗ И УСЛОВИЯ ФОРМИРОВАНИЯ ОРГАНИЗАЦИОННО-ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОГО МЕХАНИЗМА РАЗВИТИЯ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

#### 3.1. Анализ сбалансированной системы показателей жилищного фонда Донецкой Народной Республики

Оценка текущего состояния социально-экономического развития ДНР позволяет говорить о крайне умеренном восстановлении экономики, недостаточном для продуцирования устойчивого экономического роста [188]. В связи с осуществлением в Республике экономических преобразований, большое значение приобретают вопросы взаимоотношений территориальных единиц. В таких условиях особое значение приобретает современная экономическая наука, политика государства по реализации практических разработок в необходимых направлениях, отечественный и зарубежный опыт. Необходимость преобразований определяет новые подходы к организации системы управления функционированием и регионально-инвестиционным развитием жилищного комплекса. Однако такие подходы характеризуются осложнением производственной структуры и инфраструктуры региона, существенным ростом территориальных взаимосвязей, предусматривает мобильность трудовых ресурсов, привлечение инвестиций, обеспечение высоких темпов валового внутреннего продукта, дальнейшее наращивание эффективности производства и достижение на этой основе высокого уровня и качества жизни населения [189, с. 5].

Строительство – это совокупность отраслевых видов деятельности, которые в определенном временном и пространственном сочетании способны

удовлетворять потребности народнохозяйственного комплекса в объектах строительной недвижимости производственного и не производственного назначения [190, с. 6].

Жилье является одной из базовых ценностей, обеспечивающих гражданам ощущение стабильности и безопасности, стимулирует к эффективному труду и, в значительной степени, формирует отношение граждан к государству, поскольку именно государство является гарантом реализации конституционного права граждан на жилье. Жилье удовлетворяет многочисленные нужды человека, служит ему в течение долгого времени; защищает человека от негативных природных явлений, способствует сохранению здоровья и т.д. [191, с. 72].

Жилье, прежде всего, должно соответствовать минимальным функциональным требованиям по безопасности эксплуатации (ветхий или аварийный жилищный фонд), отвечать санитарно-эпидемиологическим нормам (экологические требования, зоны радиационного поражения, низкое качество строительных материалов, влияние электромагнитных излучений) [192].

Идеи и взгляды на то, какие жилищные отношения должны складываться в обществе, определяются жилищной политикой государства. Кроме того, она формирует и создает условия развития основных элементов жилищной системы, определяет уровень социального обеспечения, количество и качество предоставления жилищных услуг, механизм определения их оплаты и т.п. Наиболее распространенными в мире являются системы, которые сочетают в себе все элементы, учитывающие уровень экономического и социального развития государства. Одним из основных элементов жилищной политики является жилищный фонд.

Жилищный фонд – это совокупность жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специальные дома (общежития, приюты, интернаты и т.п.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в зданиях, пригодных для проживания [192].

Структуризация жилищного фонда предусматривает разделение его на отдельные виды по форме собственности:



- частный жилищный фонд;
- государственный жилищный фонд, который состоит из объектов жилищного фонда, принадлежащих государственным предприятиям, учреждениям, организациям на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;
- коммунальный жилищный фонд, принадлежащий на правах собственности территориальным общинам.

При этом жилые дома, квартиры, другие помещения могут находиться в общей собственности нескольких субъектов различных форм собственности на жилье.

По функциональному назначению жилищный фонд подразделяют:

- жилищный фонд общего назначения, состоящий из жилья всех форм собственности и используемый гражданами на общих основаниях;
- жилищный фонд социального назначения, состоящий из жилья всех форм собственности и предоставляемый на определенный срок органами местного самоуправления гражданам, которые нуждаются в социальной защите в соответствии с законодательством;
- жилищный фонд специального назначения, состоящий из жилья всех форм собственности и предоставляемый работникам предприятий, учреждений, организаций на основании соответствующего договора, а также отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством.

Изменение общей площади жилищного фонда области, города или поселка может происходить по двум основным направлениям:

- первое направление – это увеличение площади жилищного фонда за счет нового строительства жилья. Кроме того увеличение площади жилищного фонда может осуществляться благодаря проведению определенных видов работ по реконструкции;
- второе направление – это уменьшение площади жилищного фонда из-за износа и вывода из эксплуатации аварийных и старых домов, дальнейшее

проживание в которых невозможно из-за угрозы жизни и здоровью населения [183, с. 72-74].

В предыдущие годы согласно статистическим данным на 1 января 2014 г. жилищный фонд Донецкой области составлял 103508,4 тыс. м<sup>2</sup> общей площади, в т.ч. городских поселений – 92871,3 тыс. м<sup>2</sup> (89,72 %) и сельских 10637,1 тыс. м<sup>2</sup> (10,28 %). По состоянию на 1 января 2014 г. жилищный фонд насчитывал 28,3 тыс. жилых домов, из которых - 36,4 тыс. домов расположены в городах и 1,9 тыс. домов - в районах области. Большинство жилых домов или 61%, были введено в эксплуатацию в 1951-1990 гг. Показатели жилищного фонда Донецкой области, г. Донецка и ДНР в период с 1990 по 2014 гг. (статистические данные [193]) и с 2015 по 2019 гг. (данные Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства ДНР) представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1 – Сравнительная динамика жилищного фонда Донецкой области, г. Донецка и Донецкой Народной Республике в период 1990-2019 гг.

Год	Жилищный фонд					
	Донецкая область		г. Донецк		ДНР*	
	тыс. м <sup>2</sup>	прирост, %	тыс. м <sup>2</sup>	прирост, %	тыс. м <sup>2</sup>	прирост, %
1	2	3	4	5	6	7
1990	94108,1	-	18122,5	-	-	-
1995	95463,7	1,44	17425,2	-3,85	-	-
2000	98614,4	3,30	19262,6	10,54	-	-
2005	100252,1	1,66	20048,3	4,08	-	-
2010	101245,4	0,99	20787,5	3,69	-	-
2011	101517,4	0,27	21223,3	2,10	-	-
2012	101949,8	0,43	21553,4	1,56	-	-
2013	103508,4	1,53	22254,6	3,25	-	-
2014	103699,4	0,19	22338,2	0,38	-	-
2015	-	-	14562,1	-34,81	33048,3	-

Продолжение таблицы 3.1

1	2	3	4	5	6	7
2016	-		14641,2	0,54	34774,3	5,22
2017	-		14655,5	0,1	35039,2	0,76
2018	-		15203,2	3,74	35440,2	1,14
2019	-		15600,2	2,61	35875,2	1,23

\* данные приведены с учетом жилищного фонда населенных пунктов временно включенных в зону влияния и ответственности ДНР

Так, по данным статистики, в период до 2014 года жилищный фонд увеличился в Донецкой области на 9,81 %, в г. Донецке на 21,75 %. При этом можно наблюдать в этот период ежегодный рост данного показателя по Донецкой области, который колебался в пределах от 0,27 % в 2011 г. до 1,66 % в 2005 г. и 0,53 % в 2013 г. Подобные тенденции наблюдаются и в г. Донецке, но с некоторыми отличиями. В городе можно наблюдать и снижение показателей жилищного фонда в 1995 г. до 3,85% и нестабильный прирост до 10,54 % в 2000 г., 1,56 % в 2012 г. и 3,25 % в 2013 г. То есть на территории Донецкой области и г. Донецка до 2014 г. не наблюдается четкой тенденции.

Начиная с 2015 г. по данным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства ДНР прослеживается тотальное снижение жилищного фонда г. Донецка и Донецкой Народной Республике. Минимальные показатели зафиксированы в 2015-2017 гг. В г. Донецке от большого отрицательного значения 34,81 % в 2015 г. (связано это со сложившейся геополитической ситуацией, колоссальными разрушениями в результате боевых действий) до 0,54 % в 2016 г. и 0,1% в 2017 г., в Донецкой Народной Республике критическими годами стали 2014 и 2015 гг., а также 2017 г. – 0,76 %. В последние годы прослеживается небольшая динамика роста показателей жилищного фонда. Так, в 2018 и 2019 гг. в г. Донецке показатели составили 3,74 % и 2,61 % соответственно, по всей территории Донецкой Народной Республике 1,14 % и 1,23 % соответственно.

Одним из важнейших показателей состояния жилищного фонда является объем строительства в государстве. Данные ввода в эксплуатацию жилья в Донецкой области и по ДНР представлены в таблице 3.2.

Таблица 3.2 – Ввод в эксплуатацию жилья в период 1990-2019 гг. (тыс. м<sup>2</sup> общей площади)

Год	Жилые дома			В том числе построенные физическими лицами		
	Всего	в том числе		Всего	из них	
		в городских поселениях	в сельской местности		в городских поселениях	в сельской местности
Донецкая область						
1990	1505	1415	90	409	384	25
1995	519	548	43	291	270	21
2000	344	308	36	218	184	34
2005	329	285	44	268	224	44
2010	293	253	40	155	115	40
2011	289	258	31	164	133	31
2012	346	302	44	266	223	43
2013	416	351	65	310	248	62
2014*	191	154	37	181	144	37
Донецкая Народная Республика						
2014-2015**	-	-	-	-	-	-
2016	1726	1694	32	223	194	29
2017	265	250	15	161	153	8
2018	401	394	7	320	314	6
2019	435	427	8	405	398	7

\* по состоянию на 1 квартал 2014 г.

\*\* информация отсутствует, законодательно не урегулированы разрешительные процедуры

Из выше приведенных данных видно, что объем введенного в эксплуатацию

жилья после резкого падения строительства в 2009 г. постепенно восстановился. Однако при сложившейся особо тяжелой ситуации в области в первом квартале 2014 г. резко сократились объемы введенного в эксплуатацию жилья в Донецкой области – на 54,1% .

В связи с ситуацией, которая сложилась с середины 2014 г., в городах Донецкой Народной Республики ввода в эксплуатацию нового жилья практически приостановлено. Из-за постоянных диверсионных операций происходит разрушение инфраструктуры Донецкой Народной Республике и ее жилищного фонда [194].

После двухгодичного простоя, начиная с 2016 г. прослеживается динамика ввода в эксплуатацию жилья. Связано это с созданием основного органа власти – Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства ДНР, урегулированием разрешительных процедур, принятием Временного порядка выполнения восстановительных, строительных работ, приема в эксплуатацию законченных строительством объектов и объектов, пострадавших при проведении боевых действий [195]. Как и в прошлые годы, ввод в эксплуатацию жилья преобладает, в большей степени в городских поселениях, в среднем 97,81 % за весь период независимости Республики. Это объясняется, в первую очередь, концентрацией мест приложения труда, плотностью населения на единицу площади, а так же развитой социальной инфраструктурой.

Из общего объема, введенного в эксплуатацию жилья после 2015 г. значительный процент занимают объекты, построенные за средства физических лиц (39,23 % от общей площади начиная с 2016 г. по 2019 г. и 80,47 % без учета 2016 г.). Существующий показатель указывает на то, что государство не может самостоятельно участвовать в развитии жилищного строительства. Без привлечения частных инвестиций данная составляющая строительной отрасли не сможет развиваться в нужной для социума потребности, как и участие частных инвесторов без государственной поддержки и гарантий не будет реализовано в полной мере на территории с неопределенным для мирового сообщества статусом. Внедрение в жилищное строительство Донецкой Народной Республике

механизма развития государственно-частного партнерства положительно повлияет на развитие данного направления, создаст благоприятные условия взаимодействия всех заинтересованных сторон.

Площадь жилищного фонда Донецкой Народной Республики в разрезе административно-территориальных единиц приведена в таблице 3.3.

Таблица 3.3 – Жилищный фонд административно-территориальных единиц Донецкой Народной Республики (тыс. м<sup>2</sup> общей площади)

Административно-территориальная единица	до 2013 г. (Донецкая область)	с 2014 по 2019 г. (ДНР)	Снижение, %
г. Донецк	22254,6	15600,2	31,78
г. Горловка	7099,0	4662,03	52,27
г. Дебальцево	1232,9	381,68	223,02
г. Докучаевск	462,4	267,1	73,12
г. Енакиево	3631,9	2171,6	67,25
г. Ждановка	314,4	238,8	31,66
г. Кировское	563,8	515,4	9,39
г. Макеевка	7751,8	6003,1	29,13
г. Снежное	1820,8	809,9	124,82
г. Торез	2025,6	1997,2	1,42
г. Харцызск	2158,1	2152,56	0,26
г. Шахтерск	1633,9	1382,33	18,20
г. Ясиноватая	812,6	651,63	24,70
Новоазовский район	899,8	543,74	65,48
Амвросиевский район	1397,4	750,6	86,17
Старобешевский район	1373,0	868,1	58,16
Тельмановский район	684,2	258,7	164,48

Как видно из таблицы 3.3 в период с 2014 г. по 2019 г. произошло снижение площади объектов жилищного фонда в разрезе административно-территориальных единиц Донецкой Народной Республике. Сложившаяся геополитическая ситуация Республики повлекла за собой в разной степени

значительные повреждения и разрушения инфраструктурных объектов населенных пунктов, в том числе и жилищного фонда.

В результате анализа существующего на 2019 г. жилищного фонда административно-территориальных единиц Донецкой Народной Республики видно, что наибольшее количество жилья приходится на г. Донецк, Макеевку, Горловку, Енакиево. Это обусловлено тем, что именно в этих городах проживает наибольшее количество населения. Но для того, что бы определить, достаточное ли количество жилищного фонда в административно-территориальных единицах Республики, рассчитаем показатель обеспеченности населения жильем (таблица 3.4).

Для вычисления показателя обеспеченности населения жильем (ОЖ) используем формулу:

$$ОЖ = \frac{S_{жф}}{Ч}, \quad (3.1)$$

где  $S_{жф}$  – общая площадь жилищного фонда на территории, м<sup>2</sup>;

$Ч$  – численность населения на территории, чел.

Таблица 3.4 – Обеспеченность населения жильем (на 01.01.2020 г.)

Административно-территориальная единица	Общая площадь жилищного фонда на территории, тыс. м <sup>2</sup>	Численность населения на территории, чел. [196]	Обеспеченность населения жильем, м <sup>2</sup>
1	2	3	4
г. Донецк	15600,2	935815	16,67
г. Горловка	4662,03	254666	18,31
г. Дебальцево	381,68	24781	15,40
г. Докучаевск	267,1	23346	11,44
г. Енакиево	2171,6	116011	18,72
г. Ждановка	238,8	12452	19,18

Продолжение таблицы 3.4

1	2	3	4
г. Кировское	515,4	27184	18,96
г. Макеевка	6003,1	365721	16,41
г. Снежное	809,9	64707	12,52
г. Торез	1997,2	73841	27,05
г. Харцызск	2152,56	96663	22,27
г. Шахтерск	1382,33	73789	18,73
г. Ясиноватая	651,63	42577	15,30
Новоазовский район	543,74	29416	18,48
Амвросиевский район	750,6	41720	17,99
Старобешевский район	868,1	47199	18,39
Тельмановский район	258,7	14530	17,80
Среднее значение обеспеченности населения жильем			17,86

Одной из заявленных в Конституции Донецкой Народной Республики целей становления и развития Донецкой Народной Республики является обеспечение социальных гарантий населения в сфере жилищных отношений, а также формирование регионального рынка социального жилья.

Согласно статье 33 Конституции Донецкой Народной Республики «Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища. ... Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами» [197].

Для удовлетворения жилищных потребностей человека ООН и ЮНЕСКО разработан международный стандарт качества жилья, который необходим для обеспечения нормальной жизнедеятельности человека. Этим стандартом определено, что на каждого жителя должно приходиться не менее 30 м<sup>2</sup> общей площади и каждому домохозяйству необходимо иметь собственное отдельное жилье традиционного типа. Кроме того, международным стандартом



предусматривается, что каждый член домохозяйства требует одной индивидуальной комнаты, и еще минимум две комнаты предназначаются для совместного пребывания [198].

На территории Донецкой Народной Республики с учетом переходных положений [199] действует ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые дома. Основные положения» [200] в соответствии с которым жилье должно иметь следующие характеристики по площади (таблица 3.5).

Таблица 3.5 – Характеристика жилья по площади

	Количество жилых комнат				
	1	2	3	4	5
Нижний и верхний предел площади квартир (площадь – S, м <sup>2</sup> )	30-40	48-58	67-77	74-85	92-98

Исходя из мировых стандартов и действующих на территории ДНР норм, можно рассчитать минимально необходимую площадь жилья на одного человека.

Представленный в таблице 3.4 расчет дает полную картину, по данным которого видно, что уровень обеспеченности населения ДНР жильем варьируется в зависимости от административно-территориальной единицы от минимального 11,44 – 15,3 м<sup>2</sup> (города: Докучаевск, Снежное, Ясиноватая) до максимального 18,1 – 20,81 м<sup>2</sup> (города: Торез, Ждановка, Кировское, Енакиево, Горловка).

Удовлетворительные показатели уровня обеспеченности населения жильем в районах Донецкой Народной Республике сложились в результате прошлой массовой жилой застройки для населения, задействованного в аграрном секторе и непривлекательности сельской местности для населения сегодня (низкий уровень развитости мест приложения труда, соответственно вложений в жилищное строительство). Удовлетворительные показатели в ряде городов Донецкой Народной Республики можно объяснить высокими темпами жилищного строительства до 2014 года, что свидетельствует о привлекательности территории для расселения и миграционным оттоком населения, начиная с 2014 года.

Обеспеченность населения жильем на 01.01.2020 г. в среднем по Республике составляет 17,86 м<sup>2</sup> общей площади на человека. При

среднеевропейском стандарте 35-45 м<sup>2</sup> общей площади на человека, по России 22,6 м<sup>2</sup> соответственно, в Украине – 13,65 м<sup>2</sup> жилой площади плюс дополнительная нежилая площадь [200] получаем дефицит жилищной обеспеченности в ряде административно-территориальных единицах Донецкой Народной Республике в сравнении с другими странами.

Преодоление этого разрыва, по разным оценкам, по самому оптимистическому сценарию может занять около полувека в зависимости от статуса Республики. Учитывая, что в перспективе жилищная обеспеченность в вышеупомянутых странах тоже будет расти, данное отставание можно квалифицировать как непреодолимое.

Несмотря на неудовлетворительные показатели по обеспеченности населения жильем, лидирующее положение занимает в г. Харцызск и г. Торез (22,27 – 27,5 м<sup>2</sup> на человека). Также уровень данного показателя выше среднего наблюдается в г. Ждановка (19,18 м<sup>2</sup> на человека), г. Кировское, г. Енакиево, г. Горловка, г. Шахтерск (от 18,96 м<sup>2</sup> до 18,31 м<sup>2</sup> на человека соответственно). Эти показатели связаны с развитием ранее на территории городов промышленности, что требовало развития массовой жилой застройки и оттоком населения в наше время.

В г. Докучаевск, г. Снежное, г. Дебальцево обеспеченность жильем составляет ниже среднего по ДНР, от 11,44 м<sup>2</sup> до 15,4 м<sup>2</sup> на человека.

Города Донецк и Макеевка, крупнейшие по площади и населенности, находятся на отметке ниже среднего по Республике (16,67 м<sup>2</sup> и 16,41 м<sup>2</sup> на человека соответственно), данный показатель ниже среднего по ДНР, он также же остается ниже законодательно установленного норматива. При этом следует отметить, что на г. Донецк приходится 40,88 % всего жилищного фонда Республики, тогда как в городе проживает 42,03 % населения Республики, то есть потребность в жилье практически равна предложению, но не в рамках нормативно-потребного. Для того чтобы уровень обеспечения жильем населения Республики соответствовал международному стандарту, жилищный фонд должен

быть не ниже чем 66795 тыс. м<sup>2</sup>, что на 40,1 % больше, чем есть сегодня в Донецкой Народной Республике.

Динамика обеспеченности жильем населения Донецкой области (до 2014 г.) и ДНР (с 2015 г.), м<sup>2</sup> на одного жителя представлена в таблице 3.6.

Таблица 3.6 – Динамика обеспеченности жильем населения, м<sup>2</sup>

Год	Показатели					
	В среднем на одного жителя	Динамика, %	В среднем на одного городского жителя	Динамика, %	В среднем на одного сельского жителя	Динамика, %
1990	17,6	-	17,1	-	19,1	-
1995	18,1	2,84	17,9	4,68	19,8	3,67
2000	20,2	11,60	20,1	12,29	21,3	7,58
2005	21,5	6,44	21,4	6,47	23,2	8,92
2010	22,7	5,58	22,5	5,14	24,8	6,9
2011	22,9	0,88	22,7	0,89	25,1	1,21
2012	23,1	0,87	22,9	0,88	25,5	1,59
2013	23,6	2,17	23,4	2,18	25,9	1,57
2014	23,6	0,0	23,4	0,0	25,9	0,0
2015	16,84	40,14	16,77	39,53	17,65	46,74
2016	17,2	2,09	17,11	1,99	17,9	1,40
2017	17,76	3,15	17,27	0,93	17,94	0,22
2018	17,8	0,22	17,35	0,46	18,1	0,88
2019	17,91	0,61	17,48	0,74	18,17	0,39

Как видно из таблицы 3.6 данный показатель имеет изменчивую тенденцию роста, темпы прироста нестабильны. Также следует отметить, что обеспеченность жильем сельского населения до 2015 г. была выше, чем городского на 11,1%. Начиная с 2015 г. по 2019 г. показатели жилищной обеспеченности сельского населения выше городского (в 2015 г. на 44,63 %, в 2019 г. на 40,28 %). При этом наблюдается небольшой рост данного показателя для сельского населения.

Немаловажное значение для характеристики жилищного фонда Республики имеет информация о периодах застройки, поскольку она определяет степень благоустройства, тип и планировку жилых домов, используемые материалы и во многом влияет на уровень морального и физического износа объектов. В таблице 3.7 представлены данные о периодах постройки объектов жилищного фонда административно-территориальных единицах ДНР.

Таблица 3.7 – Объем жилищного фонда по периодам постройки, тыс. м<sup>2</sup>

Административно-территориальная единица	до 1918	1919-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2010	2011-2020
г. Донецк	116,91	582,21	395,27	2075,19	3353,72	3664,40	3232,81	1442,59	658,15	625,75
г. Горловка	19,55	204,13	158,44	609,27	1183,93	1102,11	1024,9	274,19	9,1	76,41
г. Дебальцево	8,31	36,47	3,55	18,29	76,74	74,04	91,95	70,60	0,00	1,73
г. Докучаевск	0,00	19,80	9,90	54,50	68,73	42,50	60,80	4,80	6,10	0,0
г. Енакиево	41,8	129,54	96,81	345,65	454,42	486,76	482,74	132,46	0,00	0,0
г. Ждановка	0,00	0,00	0,00	97,61	25,13	17,96	64,97	33,16	0,00	0,0
г. Кировское	0,00	0,00	0,00	102,74	65,77	60,39	251,51	35,01	0,00	0,0
г. Макеевка	69,05	328,92	293,73	1471,37	1229,61	1090,98	1192,46	300,40	18,43	8,2
г. Снежное	0,27	65,80	23,02	96,56	201,04	215,8	124,41	83,00	0,00	0,0
г. Торез	4,61	82,51	34,69	342,83	346,58	364,96	273,61	86,82	460,59	0,00
г. Харцызск	2,13	43,84	28,44	163,35	258,3	437,15	388,57	199,92	617,64	13,22
г. Шахтерск	0,47	10,65	33,19	182,37	196,52	204,12	157,94	66,45	527,39	3,23
г. Ясиноватая	2,01	38,81	46,91	42,98	128,14	143,17	172,97	53,45	12,11	2,00
Новоазовский район	0,00	0,00	0,00	0,00	9,83	14,27	16,59	7,04	401,01	95,00
Амвросиевский район	0,00	6,58	2,23	24,24	38,62	62,50	51,47	27,32	503,67	33,97
Старобешевский район	0,00	2,40	12,31	100,96	106,97	37,28	60,92	69,39	403,51	74,36
Тельмановский район	0,15	0,00	0,00	0,00	4,2	20,12	27,42	0,627	201,18	5,00

Исходя из приведенных данных таблицы 3.7, наибольшее количество объектов жилищного фонда было возведено за периоды 1961-1990 гг. Период

постройки объектов жилищного фонда оказывает непосредственное влияние на уровень их технического состояния. Данные таблицы 3.7 свидетельствуют о моральном износе жилищного фонда Республики.

Техническое состояние жилищного фонда по состоянию на конец 2019 г. в разрезе административно-территориальных единиц Донецкой Народной Республики представлено в таблице 3.8.

Таблица 3.8 – Техническое состояние жилищного фонда Донецкой Народной Республики, тыс. м<sup>2</sup>

Административно-территориальная единица	В особых условиях эксплуатации	Состояние ветхое	Состояние аварийное	Состояние неудовлетворительное	Состояние удовлетворительное	Хорошее состояние
г. Донецк	606,25	41,63	0,69	5823,89	7455,9	1671,88
г. Горловка	501,05	117,08	12,74	55,83	2931,59	967,33
г. Дебальцево	9,88	0,57	1,65	46,78	297,65	23,41
г. Докучаевск	0,00	0,00	0,00	19,8	242,33	5,00
г. Енакиево	116,11	47,88	19,8	113,19	1630,99	243,59
г. Ждановка	0,00	0,485	1,38	18,26	72,74	145,96
г. Кировское	0,00	0,00	0,00	21,88	493,55	0,00
г. Макеевка	0,00	0,00	0,00	50,46	5533,75	418,93
г. Снежное	0,00	9,76	5,98	3,90	782,56	7,70
г. Торез	0,00	10,89	27,3	9,11	1489,31	0,00
г. Харцызск	0,00	0,00	0,00	920,2	614,72	0,00
г. Шахтерск	0,00	0,00	0,00	17,30	793,55	44,1
г. Ясиноватая	0,00	0,00	0,00	0,00	628,45	4,54
Новоазовский район	0,00	0,00	0,00	0,00	41,57	6,15
Амвросиевский район	7,23	0,00	0,00	0,00	189,17	20,53
Старобешевский район	0,00	0,00	0,24	3,12	298,70	102,54
Тельмановский район	0,00	0,00	0,00	0,00	52,51	0,00

Техническое состояние жилищного фонда определяется согласно критерий,

определенных правилами обследования технического состояния эксплуатируемых зданий, сооружений и внутридомовых сетей [201; 202 и др.].

Исходя из представленных данных, наибольшее количество объектов жилищного фонда Республики находится в удовлетворительном (2349,02 м<sup>2</sup>, что составляет 65,68 % от общего объема жилья) и ветхом (7103,71 м<sup>2</sup> или 19,81 %) состоянии, и только часть жилья находится в хорошем состоянии (3661,65 м<sup>2</sup> или 10,22 %). Данный факт свидетельствует о необходимости формирования жилищной политики с учетом мероприятий по модернизации, реновации и новому строительству жилых зданий.

Важным социальным показателем характеристики объектов жилой недвижимости является их благоустройство. Традиционно степень благоустройства определяется наличием внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, используемых для оказания жилищно-коммунальных услуг применительно к условиям определенного населенного пункта. Информация о благоустройстве объектов жилищного фонда административно-территориальных единиц Республики по состоянию на 2019 г. представлена в таблице 3.9.

Таблица 3.9 – Благоустройство жилищного фонда ДНР, тыс. м<sup>2</sup>

Административно-территориальная единица	Не благоустроенные		Частично благоустроенные		Полностью благоустроенные	
	общая площадь объектов	кол-во объектов	общая площадь объектов	кол-во объектов	общая площадь объектов	кол-во объектов
1	2	3	4	5	6	7
г. Донецк	288,66	3197	1337,52	2645	13974,05	4270
г. Горловка	96,32	925	657,77	993	3831,53	1349
г. Дебальцево	34,05	96	33,83	49	312,07	153
г. Докучаевск	0,00	0	4,21	6	262,92	173
г. Енакиево	106,40	721	195,49	378	1869,65	812
г. Ждановка	1,34	28	103,41	127	134,07	44

Продолжение таблицы 3.9

1	2	3	4	5	6	7
г. Кировское	0,00	0,00	321,95	215	193,48	27
г. Макеевка	313,26	2124	2039,04	1488	3650,84	1750
г. Снежное	7,022	66	204,33	330	598,55	149
г. Торез	122,56	480	738,3	359	675,74	154
г. Харцызск	14,24	34	948,34	390	572,33	261
г. Шахтерск	48,37	287	102,24	195	704,35	395
г. Ясиноватая	12,84	62	14,87	23	605,28	287
Новоазовский район	0,00	0	0,47	1	47,26	47
Амвросиевский район	0,00	0	4,48	1	212,45	115
Старобешевский район	3,11	7	1,11	1	400,37	320
Тельмановский район	0,15	1	0,00	0	52,36	43

Представленная информация свидетельствует о преобладании на территории образований Республики полностью благоустроенных объектов (40,46 % от общего количества объектов), их площадь составляет 78,37% от общей площади жилищного фонда, частично благоустроенные (28,15 % и 18,71 % соответственно), не благоустроенные (31,39 % и 2,92 % соответственно).

Существующая ситуация в жилищном фонде административно-территориальных единиц Республики усугубляется проведением боевых действий, в результате чего повреждаются объекты жилой недвижимости. Информация о повреждениях в результате боевых действий и восстановлении объектов жилищного фонда административно-территориальных единиц Республики по состоянию на конец 2020 г. представлена в таблице 3.10.

Данные таблицы 3.10 свидетельствуют о том, что на территории населенных пунктов Республики было повреждено 4949 объекта жилищного

фонда, из них 68,92 % объектов были повреждены незначительно, 29,34 % объектов были повреждены значительно и 1,74 % поврежденных объектов не подлежат восстановлению.

Таблица 3.10 – Характеристика повреждения в результате ведения боевых действий и восстановления объектов жилищного фонда

Административно-территориальная единица	Незначительные повреждения		Значительные повреждения		Не подлежит восстановлению
	всего	из них восстановлено	всего	из них восстановлено	всего
г. Донецк	1681	945	666	193	14
г. Горловка	643	324	183	111	8
г. Дебальцево	94	4	186	11	21
г. Докучаевск	69	9	6	3	-
г. Енакиево	88	31	117	16	3
г. Ждановка	50	21	14	11	1
г. Кировское	97	94	17	11	1
г. Макеевка	259	204	58	24	2
г. Снежное	32	25	6	1	-
г. Торез	27	2	-	-	-
г. Харцызск	82	65	32	10	10
г. Шахтерск	168	61	20	4	5
г. Ясиноватая	71	-	72	3	-
Амросиевский район	7	7	15	3	-
Новоазовский район	-	-	17	6	-
Старобешевский район	8	8	13	3	-
Тельмановский район	41	20	1	1	-



Из поврежденных незначительно объектов было восстановлено 53,47 % или 1824 объектов; из поврежденных значительно – 28,65 % или 416 объектов; не подлежащих восстановлению – 86 объектов. Всего было восстановлено 45,26 % от общего количества поврежденных объектов.

Для формирования количественных показателей площади строительства жилья необходимо определить количество людей, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Информация по данным категориям граждан представлена в таблице 3.11.

Таблица 3.11 – Количественные показатели населения Донецкой Народной Республики, нуждающегося в улучшении жилищных условий

Административно-территориальная единица	Население, пребывающее на квартирном учете, чел.*	Население, утратившее жилье в результате боевых действий, чел.**	Общее количество населения, нуждающегося в улучшении жилищных условий, чел.	Потребность населения в домах, квартирах (пострадавших от боевых действий)
1	2	3	4	5
г. Донецк	94431	760	95191	523
г. Горловка	12448	394	12842	84
г. Дебальцево	1527	82	1609	285
г. Докучаевск	998	0	998	0
г. Енакиево	2409	82	2491	27
г. Ждановка	64	6	70	1
г. Кировское	169	15	184	4
г. Макеевка	8411	12	8423	4
г. Снежное	1489	0	1489	12
г. Горез	1023	3	1026	2
г. Харцызск	1124	0	1124	74
г. Шахтерск	662	54	716	166
г. Ясиноватая	183	343	526	50

Продолжение таблицы 3.11

1	2	3	4	5
Новоазовский район	0	39	39	17
Амвросиевский район	2350	0	2350	25
Старобешевский район	6169	0	6169	26
Тельмановский район	564	0	564	19

\* по состоянию на 01.01.2014 г.

\*\* по состоянию на 31.12.2019 г.

Таким образом, общее количество населения, которое может претендовать на получение жилья, составляет 135811 человек, а потребность населения утратившего жилье в результате боевых действий, составляет 6878 человек или 5,01 % от общего количества [203].

Еще одним показателем, характеризующим состояние данной сферы, является цена на жилье и ее динамика. Наблюдается постоянный рост цен на недвижимость. Анализ данных агентств недвижимости позволяет сделать выводы, что в Донецкой Народной Республике существует градация административно-территориальных единиц по такому показателю, как средняя цена 1 м<sup>2</sup> жилья в них. При этом цены на жилье разные не только в отдельных городах, но и в разных районах одного города, что связано с действием локальных неценовых факторов, влияющих на ценовую политику.

По итогам анализа обеспеченности жильем населения ДНР видно, что потребность в росте данного показателя существует. В результате этого необходимо определить, насколько доступным является жилье (далее ДЖ) для жителей Республики. Для этого определим показатель доступности жилья в наиболее привлекательном по всем параметрам городе Донецкой Народной Республики – Донецке. Показатель доступности жилья рассчитывается по формуле:

$$ДЖ = \frac{СРС}{СДС - ПМ}, \quad (3.2)$$

где  $CPC$  – средняя рыночная стоимость стандартной квартиры общей площади  $54 \text{ м}^2$ . Стоимость принимаем по данным статистики цен на продажу квартир в Донецке [204]. По состоянию на 31.12.2020 г. средняя стоимость квартиры общей площади  $54 \text{ м}^2$  равняется 1082573,2 рос. руб.;

$СДС$  – средний годовой совокупный доход семьи из трех человек на данной территории, рос. руб.

Размер средней заработной платы по состоянию на 31.12.2020 г., согласно данным Министерства экономического развития Донецкой Народной Республики [205], составляет 15174 рос. руб. Принимая в расчет, что среднестатистическая семья, состоящая из двух взрослых работоспособного возраста и одного несовершеннолетнего ребенка, получаем, что средний годовой совокупный доход семьи из трех человек равен:

$$СДС = 15174,0 \cdot 2 \cdot 12 = 364176,00 \text{ рос. руб.}$$

$ПМ$  – величина прожиточного минимума семьи из трех человек.

Величина годового прожиточного минимума семьи на территории Донецкой Народной Республики официально не установлена, прожиточный минимум будем принимать из расчета минимальной заработной платы [206] и минимально потребной суммы на ребенка. Расчеты выполним по следующей формуле:

$$ПМ = (6065,0 \cdot 2 + 6195,0) \cdot 12 = 219900,00 \text{ рос. руб.}$$

где  $6065,0$  – прожиточный минимум на работоспособного человека в месяц;

$6195,0$  – минимально потребная сумма на ребенка в месяц.

Исходя из полученных расчетов, определяем доступность жилья для семьи:

$$ДЖ = \frac{10825732}{3641760 - 2199000} = 7,5 \text{ лет}$$

Рассчитанный показатель указывает, через какой период времени семья сможет собрать средства на приобретение жилья. Показатель доступности жилья усугубляется еще и тем, что на территории Донецкой Народной Республики отсутствует такой финансовый механизм как ипотечное кредитование, что с одной стороны еще больше усложняет ситуацию на рынке жилья, а с другой сдерживает присутствующий на рынке рост цен на недвижимость.

Таким образом, в результате анализа сбалансированной системы показателей жилищного фонда Донецкой Народной Республики, можно сделать выводы:

во-первых, о высоком моральном и физическом износе объектов;

во-вторых, сложности, а в некоторых случаях и невозможности домохозяйств самостоятельно улучшать жилищные условия.

Поскольку жилье является товаром социального значения, его рынок и вся его сфера обеспечения должна регулироваться государством [207]. Механизм развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве станет основой роста сектора жилищного строительства [208].

### 3.2. Структура макро- и микроэкономической среды сферы жилищного строительства Донецкой Народной Республики

Государственная политика жилищного строительства Донецкой Народной Республики направлена на решение актуальных социально-экономических проблем, в основном, на поддержку достойного уровня жизни населения, обеспечения занятости путем регулирования хозяйственной деятельности, в частности в строительной отрасли, предотвращения социального напряжения жилищной обеспеченности.

В работе Н. Свиридовой было отмечено, что частные конкретные цели должны основываться на тщательном анализе внешнего окружения и экономического развития и возможностей территории [209].

Сфера жилищного строительства Республики в условиях социально ориентированной рыночной экономики связана с факторами (силами), влияющими на ее эффективность. Сам процесс жилищного строительства, на каком бы уровне он ни осуществлялся, связан со средой, которая по отношению к самой сфере подразделяется на внешнюю и внутреннюю.

Внешняя среда сферы жилищного строительства включает классические силы макроэкономической и микроэкономической среды. Факторы, силы микросреды оказывают непосредственное влияние на деятельность сферы жилищного строительства, с которыми она непосредственно имеет партнерские связи и может с ними входить в контакт, принимать соответствующие меры для их преодоления путем разработки различных мероприятий предостерегающего характера.

К таким силам микроэкономической среды сферы жилищного строительства относятся следующие субъекты: заказчики, проектировщики, субподрядчики, поставщики, посредники, клиентура, конкуренты, контактные аудитории.

Силы, факторы макроэкономической среды действуют вне непосредственных контактов сферы жилищного строительства и косвенно влияют на становление и развитие жилищного строительства. Они должны подлежать постоянному учету как в процессе организации стратегии развития жилищного строительства, так и в ходе непосредственной ее реализации. Силы макросреды включают: демографическую, экономическую, политическую, социальную, правовую, экологическую и отраслевую направленность.

Факторы (силы) внешней среды сферы жилищного строительства Донецкой Народной Республики представлены на рисунке 3.1.

Развитие сферы жилищного строительства зависит от многих факторов и сил, действующих в среде, и рост жилищного строительства в Республике зависит

от ряда объективных причин, которые в свою очередь влияют на увеличение объемов строительного производства, развития промышленно-производственных комплексов, определяя уровень развития экономики страны в целом и качество жизни населения в частности. Оценка уровня устойчивого развития должна учитывать влияние экономических, социальных, экологических факторов, действующих во внешней и внутренней среде [210].

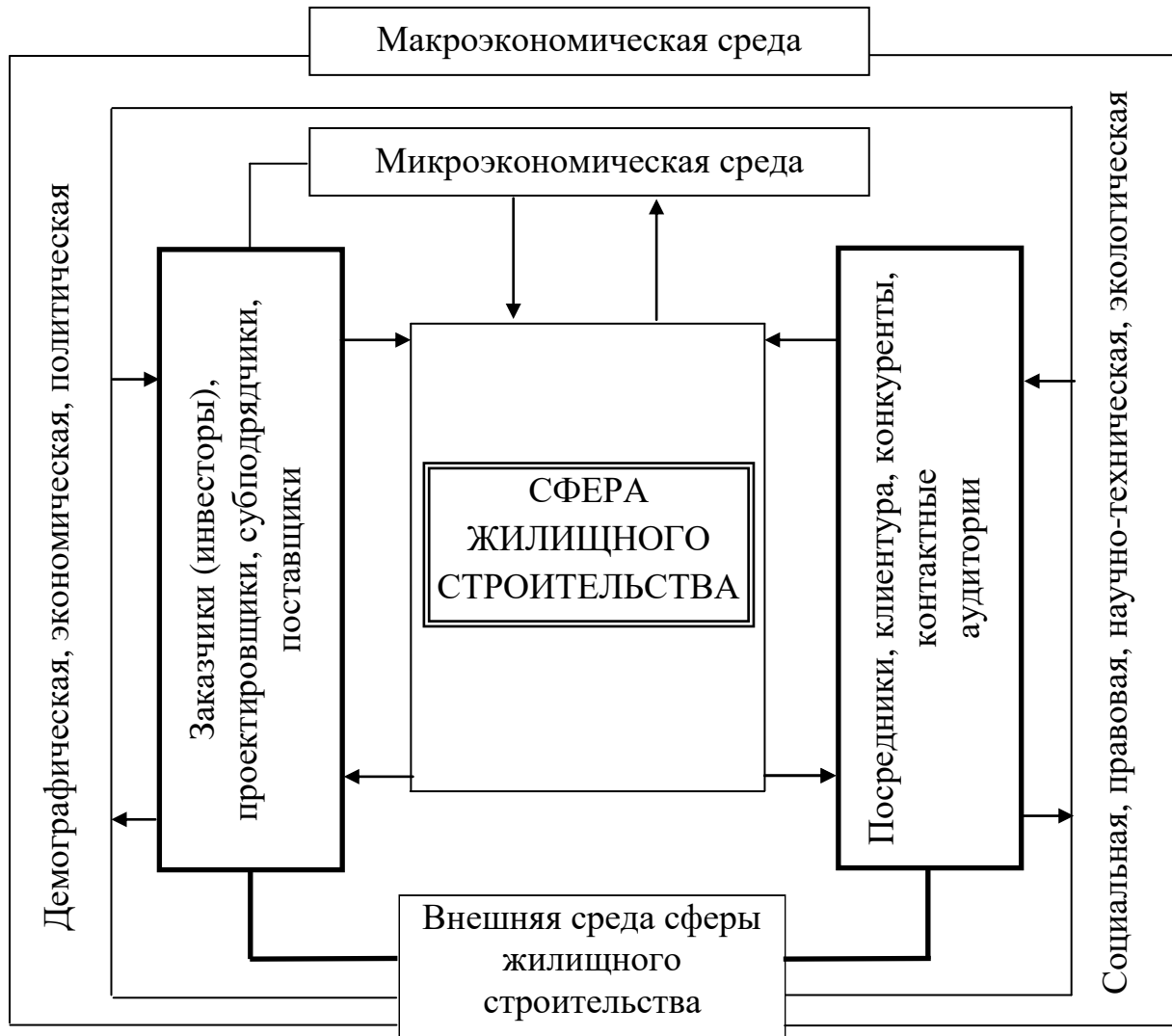


Рисунок 3.1 – Среда сферы жилищного строительства ДНР

К силам микроэкономической среды сферы жилищного строительства Республики относятся:

1. Заказчики (инвесторы) – субъекты, принявшие решение о вложении собственных, заемных и привлеченных средств в строительство новых жилых

объектов, реконструкцию, реновацию, с целью получения прибыли или достижения социального эффекта. В качестве заказчиков могут выступать физические и/или юридические лица, государство в лице Министерства строительства и жилищного хозяйства ДНР, которые на основании заключенного контракта (в том числе договор государственно-частного партнерства) с подрядчиком осуществляют инвестирование в объект жилищного строительства, с целью дальнейшего использования.

2. Проектировщики – лицензированные субъекты предпринимательской деятельности. В большинстве своем это крупные проектные организации, которые сформированы по отраслевому, технологическому и конструктивному признаку в промышленном строительстве с выделением генпроектировщика, а в гражданском строительстве по типу региональных «стройпроектов», которые выполняют проектные работы в комплексе за исключением отдельных видов.

Генпроектировщиком в строительстве Республики выступает, как правило, ГУП ДНР «Донецкпроект», ГП «Стройресурс», Республиканская дирекция капитального строительства ДНР. Существует также огромное количество небольших проектных организаций по типу обществ с ограниченной ответственностью, проектных фирм и тому подобное.

3. Субподрядные организации разных форм собственности, которые имеют лицензию на право выполнения отдельных видов работ, и которые выполняют в комплексе монтажные, специальные и общестроительные работы по договорам субподряда. К таким работам относятся специальные строительные работы по выполнению особо сложных земляных работ и искусственных оснований, фундаментов, монтажа сложных каркасов зданий из сборного железобетона и металлоконструкций, устройству монолитных каркасов и сооружений и тому подобное, а также внешних коммуникаций, подъездных путей и специализированных монтажных сантехнических, вентиляционных, работ по монтажу технологического и электромонтажного оборудования, приборов контрольного измерения (КИП) и автоматики и тому подобное (несколько примеров субподрядных организаций: ООО «ДИП», ООО «Стройгарант»,

ООО «Мирстройгарант», Дон ЖД СМЭУ №7, ООО АСД Строй, ООО «ДТС», ООО «Донспецстрой», ООО «Стройситиплюс», ООО ПП «Коксохиммонтаж»).

4. Поставщики – лица, обеспечивающие стройпредприятия материальными ресурсами, необходимым оборудованием для создания строительной продукции.

5. Посредники, деятельность которых связана с предоставлением услуг при получении дефицитных материальных ресурсов, оборудования, и других ресурсов, а также в продвижении и сбыте строительной продукции.

Для сферы жилищного строительства характерны торговые, логистические, маркетинговые и финансовые посредники. К торговым посредникам относятся оптовые и розничные фирмы материальных ресурсов. Логистические - занимаются услугами в системе складирования, транспортировки. Маркетинговые посредники оказывают услуги в определении и выборе поставщиков материально-технических ресурсов, а также в определении спроса на строительную продукцию и услуги. А финансовые - различные кредитные, страховые и другие услуги.

6. Клиентура. В качестве клиентуры сферы жилищного строительства выступают разные типы рынков:

- потребительский рынок - совокупность граждан, семей, которые покупают строительную продукцию для личного использования и потребления. Рынок в основном ориентирован на потребителей, где в качестве товара может выступать индивидуальный жилой дом с земельным участком или квартира. На этом типе рынка также существует большая потребность в разнообразных строительных работах по выполнению отдельных видов строительного-монтажных работ;

- рынок предприятий - совокупность промышленных, сельскохозяйственных и других видов предприятий, заказчиков строительной продукции для ее использования в процессе производства или потребления. Частично для удовлетворяют потребности в ведомственном жилье;

- рынок посредников - совокупность предприятий, которые покупают строй продукцию для дальнейшей ее продажи с целью получения прибыли. Такой продукцией может быть здания, земельные участки и тому подобное;



- рынок государственных организаций - это государственные учреждения, которые заказывают строительную продукцию для дальнейшего использования в сфере коммунальных услуг или для передачи ее потребителям в соответствии с государственными программами помощи населению. С этим типом рынка связан и потребительский рынок;

- международный рынок - это совокупность зарубежных потребителей, предприятий, посредников и государственных учреждений.

7. Конкуренты – субъекты предпринимательской деятельности, которые своими действиями на рынке, при выборе поставщиков, посредников, контактов с аудиторией, сбыте строительной продукции могут повлиять на негативные результаты деятельности в сфере жилищного строительства.

8. Контактные аудитории. В состав микросреды сферы жилищного строительства входят разные контактные аудитории, в частности:

- контактные аудитории государственных учреждений. К ним относятся местные и республиканские органы государственного надзора и инспектирования (Государственная архитектурно-строительная инспекция Донецкой Народной Республики и тому подобное);

- финансовые круги – способствуют обеспечению объекта строительства необходимыми финансовыми ресурсами;

- разные информационные структуры, которые распространяют информацию о строительной продукции;

- широкая публика (потребители) – основной субъект рынка, систематическое изучение спроса и возможностей которого является фундаментом для формирования оптимальных программ удовлетворения потребительского спроса путем вовлечения всех субъектов отрасли.

На развитие сферы жилищного строительства влияет большой перечень макроэкономических сил. Эти силы практически не поддаются контролю со стороны отдельных субъектов строительного процесса. Они более широкого социального плана и непосредственно влияют на субъектов микросреды. Структура этих сил показана на рисунке 3.2.

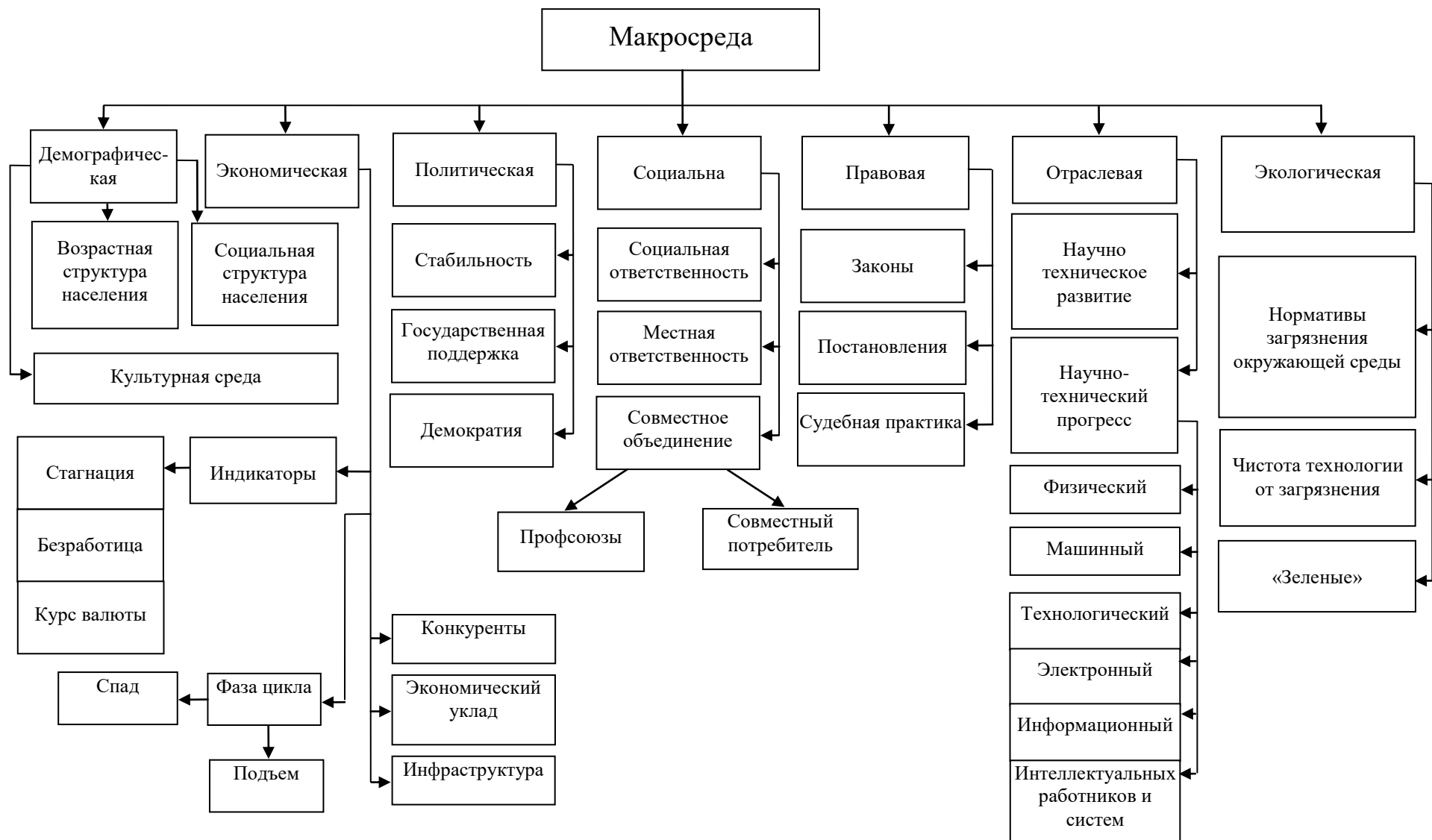


Рисунок 3.2 – Структура макроэкономической среды сферы жилищного строительства

К силам макроэкономической среды сферы жилищного строительства Республики относятся:

1. Демографическая среда является предметом изучения, поскольку изменение численности населения в определенный период времени влияет на рынок строительной продукции, ее структуру и динамику спроса. Отношение к приобретению жилья у человека отличается в зависимости от пола и возраста, семейности, наличия и количества детей.

Анализ демографической составляющей административно-территориальных единиц Республики является основой всех документов целеполагания: Схема территориального планирования ДНР; Стратегия экономического и социального развития ДНР; Программа восстановления и развития экономической и социальной сферы населенного пункта ДНР; проекты Республиканских отраслевых программ. Развитие отраслей народного хозяйства строится на демографической составляющей.

Нахождение перспективной численности населения позволяет определить расчетные показатели перспективной обеспеченности жилой застройки объектами социальной инфраструктуры.

2. Экономическая среда зависит: от роста национального дохода, внешней торговли; изменений платежного баланса и обменного валютного курса; развития рынка капитала, ресурсов и рабочей силы; инвестиционных тенденций и инфляционных процессов в стране.

Для сферы жилищного строительства важно не только наличие самих потребителей строительной продукции, но и уровень доходов предприятий и граждан, текущих цен, доступность финансово-кредитных инструментов, уровень инвестиций и прочее.

Вызванное объективными причинами снижение, а в отдельных случаях остановка ряда промышленно-производственных комплексов, определяет уровень развития экономики Республики в целом и качество жизни населения в частности. Формирование необходимых условий, а именно расширение сотрудничества между государством, частным сектором и институтами гражданского общества,

повлияет на развития социально ориентированной рыночной экономики Донецкой Народной Республики. Государственно-частное партнерство является действенным инструментом антикризисного и посткризисного восстановления экономики страны при условии государственной поддержки и гарантий.

3. Политическая среда в первую очередь определяет стабильность экономической, правовой и социальной среды. Базисом среды являются правовые акты, государственные учреждения и организации, влиятельные группы общественности и тому подобное, диктует условия развития хозяйственной среды, в частности строительной, ограничивая свободу действий субъектов хозяйствования в рамках общества. Стабильная политическая среда обеспечивает:

- неизменность и преемственность налоговой политики и других правил игры для хозяйствующих субъектов;
- конкуренцию;
- поддержку жизненно важных отраслей экономики;
- развитие инфраструктуры;
- влияние профсоюзов.

Признание страной побратимом – Российской Федерацией Донецкой Народной Республики в качестве суверенного и независимого государства, подписание договора о дружбе, сотрудничестве и взаимопомощи стабилизирует политическую среду Республики, как на макро-, так и на мезоуровне, что в свою очередь повлияет на развитии всех сфер экономики Республики.

4. Социальная среда зависит от постоянной социальной ответственности государства, гармонизации общественных отношений. От степени развития социальной среды зависит обеспечение потребителей определенным набором услуг, льгот, создания условий для решения жилищных проблем и тому подобное.

Особенность социальной компоненты заключается в том, что она влияет на другие компоненты макросреды, а также на развитие строительной среды. Именно социальная среда больше всего влияет на формирование потребительского спроса, его величину и возможности субъектов рынка в удовлетворении потребительского спроса.

Сфера жилищного строительства Республики тяготеет, по большей части к социальной. На территории Республики прослеживается небольшая динамика роста показателей жилищного строительства, но в основном за средства физических лиц. Со стороны государства Департаментом развития строительной отрасли Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики, а также местными администрациями городов и районом активно реализуются программы восстановления частных и многоквартирных домов, пострадавших в ходе боевых действий. Около 85 % проведенных в данной сфере восстановительных работ выполнялось в рамках гуманитарной программы реализуемой за счет средств Генерального подрядчика Российской Федерации. Показатели ввода в эксплуатацию нового и восстановления существующего жилья свидетельствуют о необходимости формирования партнерского альянса «государство – частный инвестор» с целью обеспечения потребностей социума.

5. Правовая среда - включает законы, постановления и другие нормативные акты, в частности сферы жилищного строительства.

Они устанавливают права, обязанности и гарантии граждан и субъектов предпринимательской деятельности, защищают их от противоправных действий государственных должностных лиц и криминальных структур, регулируют минимальный уровень социальной защищенности предпринимателей и их наемных работников. Судебная и исполнительная власть защищает предпринимателя, например, в случае неблагонадежности и недобросовестности партнеров.

Субъекты жилищного строительства, как и все, работают в правовом поле, которое регулирует их поведение и разрешает конфликты с точки зрения общественного блага.

Правовая среда Донецкой Народной Республики базируется на нормах переходного периода.

6. Технологическая (отраслевая) среда связана с уровнем научно-технического прогресса (НТП) и уровнем инновационной деятельности в

строительной отрасли. Изучение технического уровня развития сферы жилищного строительства дает информацию об уровне развития и потенциале рынка, степени развитости его инфраструктуры, а также позволяет выявить отношение к внедрению научных достижений.

Научно-технический прогресс связан с уровнем экономического развития территории. Признание Республики стабилизирует инвестиционное сотрудничество, что повлияет на степень научно-технического прогресса сферы жилищного строительства.

7. Экологическая среда. Развитие сферы жилищного строительства тесно связано с развитием промышленности. Промышленная деятельность, без принятия соответствующих мер по защите окружающей среды, негативно отражается на воздушном бассейне, водных ресурсах, растительном и животном мире, а также на земельных угодьях. Экологическая среда влияет на выбор:

- места производства и источников сырья;
- используемых технологий, процессов, материалов.

Создание строительной продукции, должно включать в себя работу мероприятий и их внедрение с целью защиты окружающей среды.

В сложившихся экономических и политических условиях государственно-частное партнерство может рассматриваться, с одной стороны, как механизм для привлечения дополнительных ресурсов в общественную инфраструктуру, с другой – как инструмент стимулирования экономической активности.

Создание благоприятной макросреды вызвано следующей потребностью:

- развитие инфраструктуры необходимо для стимулирования экономического роста (по расчетам Всемирного Банка 10 % увеличение финансовых вложений в инфраструктуру обеспечивает 1 % рост экономики);

- прогнозируется сокращение бюджетных расходов, в том числе в инфраструктурные проекты (приоритет при бюджетном планировании отдается текущим социальным обязательствам публично-правовых образований);

- в существующих условиях бизнес не заинтересован идти в инфраструктурные проекты на чисто рыночных условиях (в первую очередь

инвестиционная привлекательность снизилась в социальной и жилищно-коммунальной сферах);

- уровень износа основных фондов в инфраструктурных отраслях Республики оценивается как высокий. По оценкам Всемирного Банка общие расходы на инфраструктуру должны составлять 4-5 % ВВП.

Благоприятная микросреда:

- механизм государственно-частного партнерства прошел этап зарождения в ряде ключевых отраслей инфраструктуры (здравоохранение, транспорт, водоснабжение и теплоснабжение), для ее дальнейшего развития необходим системный и научно-обоснованный подход;

- отсутствие межведомственной координации в вопросах применения и развития механизмов государственно-частного партнерства в различных отраслях экономики (ряд государственных органов предпринимают попытки сформулировать системные подходы к развитию механизмов государственно-частного партнерства в соответствующих отраслях: данные инициативы не согласованы ни на понятийном, ни на организационно-институциональном уровне);

- как у частного, так и у государственного сектора ощущается потребность в едином документе, в котором понятийно описывались бы различные формы государственно-частного партнерства и их отличия от иных форм взаимодействия государства и бизнеса, давалась бы текущая характеристика ситуации в сфере государственно-частного партнерства, закреплялись бы приоритетные отрасли и ключевые проблемы / направления развития механизма государственно-частного партнерства.

На основе вышеизложенного, с целью определения стратегических направлений развития сферы жилищного строительства, которые решают задачи по ее диверсификации, был использован инструмент стратегического менеджмента SWOT-анализ [211; 212; 213; 214] – метод экспертной оценки сильных, слабых сторон, возможностей и угроз развития направления.

SWOT-анализ сферы жилищного строительства Донецкой Народной Республики был проведен по следующей схеме:

1. Определена группа экспертов (представители рабочей группы, в состав которой вошли представители Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики, администрации городов и районов Донецкой Народной Республики, балансодержатели объектов государственной собственности, представители бизнеса, науки, заинтересованные граждане). Основа исследования – разработанные проекты Отраслевых Программ «Восстановление и строительство объектов инфраструктуры Донецкой Народной Республики», Республиканская отраслевая Программа «Развитие жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики», Программа социально-экономического развития жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики на период 2019-2024 годов (раздел «Строительство» и «Жилищно-коммунальное хозяйство»), Проект Схемы территориального планирования Донецкой Народной Республики.

2. В процессе исследования строительной отрасли, в части восстановительных и строительных работ членами рабочей группы был осуществлен комплексный анализ сферы жилищного строительства Донецкой Народной Республики за 7 лет и выявлены сильные и слабые стороны развития по следующим потенциальным факторам: природно-ресурсный потенциал, экономический потенциал, социальное развитие и экологическое состояние (таблица 3.12).

3. Определены потенциальные возможности и угрозы сферы жилищного строительства ДНР на основе исследования внешней среды развития (таблица 3.13).

4. В результате анализа выполнена оценка наиболее значимых микроэкономических (сильные и слабые стороны) и макроэкономических факторов развития жилищного строительства (возможности и угрозы), которые были включены в матрицу.



Таблица 3.12 – Характеристика сильных и слабых сторон сферы жилищного строительства ДНР

Сильные стороны (потенциальные внутренние преимущества, конкурентные преимущества)	Слабые стороны (потенциальные внутренние недостатки, ограничение развития)
1	2
<b>Природно-ресурсный потенциал</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- наличие карьеров по добыче песка и гранита;</li> <li>- наличие свободных земельных площадей, которые можно использовать под застройку промышленных и жилых объектов;</li> <li>- наличие водных артерий, которые проходят по территории населенных пунктов Республики (водный фонд ДНР включает в себя 1695 поверхностных водных объектов, а также подземные воды и Азовское море).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- недостаточность водных ресурсов;</li> <li>- высокая степень минерализации водного фонда;</li> <li>- значительные территории земельных участков, отведенные под терриконы и отвалы;</li> <li>- неполное использование потенциала земельных ресурсов.</li> </ul>
<b>Экономический потенциал</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- наличие конкурентоспособных предприятий строительной отрасли;</li> <li>- наличие трудовых ресурсов достаточной квалификации;</li> <li>- дешевая рабочая сила;</li> <li>- разветвленная транспортная сеть;</li> <li>- разветвленная инженерная сеть;</li> <li>- развитая система культурно-бытового обслуживания;</li> <li>- наличие мест приложения труда;</li> <li>- развитие и поддержка местной властью малого предпринимательства;</li> <li>- внедрение инновационных технологий в сфере жилищного строительства;</li> <li>- внедрение энергосберегающих технологий;</li> <li>- наличие высших учебных заведений и научно-исследовательских учреждений;</li> <li>- высокая квалификация научных кадров;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- высокая зависимость социально-экономического развития Республики от предприятий тяжелой промышленности;</li> <li>- значительная степень изношенности основных производственных фондов;</li> <li>- отсутствие конкурентоспособных предприятий строительной промышленности;</li> <li>- уменьшение объемов реализованной продукции;</li> <li>- снижение производства строительных материалов;</li> <li>- рост убыточности предприятий;</li> <li>- значительная энергоемкость промышленности;</li> <li>- недостаточность у большинства предприятий собственных ресурсов;</li> <li>- недостаточный уровень жилищно-коммунальных услуг;</li> <li>- изношенность инженерных сетей;</li> <li>- высокая доля дебиторской задолженности предприятий жилищно-коммунальной сферы;</li> </ul>

Продолжение таблицы 3.12

1	2
<ul style="list-style-type: none"> <li>- наличие инновационных разработок;</li> <li>- наличие запатентованных научных разработок.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- изношенность жилищного фонда;</li> <li>- отсутствие инвестиций.</li> </ul>
Социальное развитие	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- растущая часть жителей работоспособного возраста в общем объеме населения Республики;</li> <li>- постепенное увеличение рабочих мест;</li> <li>- снижение уровня незанятого населения;</li> <li>- дешевая рабочая сила;</li> <li>- рост средней заработной платы;</li> <li>- наличие строительных учебных заведений разных уровней аккредитации для подготовки специалистов разных степеней квалификации.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- снижение количества населения в связи с негативным естественным приростом;</li> <li>- наличие скрытой безработицы;</li> <li>- наличие задолженности по заработной плате;</li> <li>- наличие маятниковой миграции;</li> <li>- низкий уровень жилищной обеспеченности населения;</li> <li>- необходимость реконструкции/реновации жилищной застройки.</li> </ul>
Экологическое состояние	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- внедрение и систематическое использование предприятиями технологий по снижению вредного влияния на экологию;</li> <li>- проведение работы по организации водоохранной зоны;</li> <li>- улучшение экологической ситуации за счет снижения объемов деятельности промышленных предприятий;</li> <li>- использование экологичных материалов.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- наличие вредных выбросов в атмосферу и в водный бассейн;</li> <li>- повышенный радиационный фон;</li> <li>- расположение больших предприятий неподалеку от жилых массивов;</li> <li>- аварийность на шахтах.</li> </ul>

Таблица 3.13 – Характеристика возможностей и угроз сферы жилищного строительства Донецкой Народной Республики

Возможности (потенциальные внешние возможности)	Угрозы (потенциальные внешние угрозы)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- привлечения финансовых средств в рамках республиканской целевой программы;</li> <li>- внедрение инновационных, энергосберегающих технологий;</li> <li>- возможность освоения деградировавших и малопродуктивных земель, использования которых в сельском хозяйстве является экологически опасными и экономически неэффективными;</li> <li>- возможность привлечения трудовых ресурсов из депрессивных городов региона;</li> <li>- при условии роста доходов населения повышение платежеспособности потребителей;</li> <li>- повышение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;</li> <li>- обеспечение социальной защиты населения со стороны государства путем строительства социального жилья;</li> <li>- развитие финансового института;</li> <li>- развитие механизма партнерства в сфере жилищного строительства.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- негативные последствия геополитического кризиса, которые влияют на: спрос на строительную продукцию, потребительский спрос населения, сбережения населения, рост стоимости иностранной валюты;</li> <li>- негативная демографическая ситуация в Республике;</li> <li>- снижение инвестиционной привлекательности Республики;</li> <li>- низкая доля инновационных предприятий в общей структуре;</li> <li>- отсутствие целевых программ жилищного строительства;</li> <li>- недостаточная политическая стабильность в стране;</li> <li>- наличие теневого сектору экономики.</li> </ul>

5. Сформирована матрица SWOT-анализа с учетом наиболее весомых сильных, слабых сторон каждой из составляющих развития сферы жилищного строительства, а также возможностей и угроз, в результате чего предложены стратегические направления развития сферы жилищного строительства (рисунок 3.3).

Таким образом, проанализировав основные ключевые позиции актуального состояния сферы жилищного строительства Донецкой Народной Республики определена необходимость в проведении следующих мероприятий:

- разработка эффективных мероприятий по использованию имеющегося природно-ресурсного потенциала Республики;

- разработка целевых программ по обновлению производственных фондов участников жилищного строительства;

	<p><b><u>ВОЗМОЖНОСТИ:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Привлечения финансовых средств в рамках республиканской целевой программы.</li> <li>2. Внедрение инновационных, энергосберегающих технологий.</li> <li>3. Расширение сферы деятельности за счет выполнения новых видов работ.</li> <li>4. Репутация строительных предприятий как надежного партнера.</li> <li>5. При условии роста доходов населения повышение платежеспособности потребителей.</li> <li>6. Повышение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.</li> <li>7. Обеспечение социальной жилищной защиты населения со стороны государства.</li> </ol>	<p><b><u>УГРОЗЫ:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Повышение аварийности объектов жилищно-коммунального хозяйства, связанное с нарастающим износом основных фондов.</li> <li>2. Отсутствие инвестиций в развитие сферы жилищного строительства.</li> <li>3. Снижение платежеспособности населения в связи с ухудшением экономического положения в целом.</li> <li>4. Рост цен, тарифов на электроэнергию, ГСМ, твердое топливо, материалы и оборудование.</li> <li>5. Сложности в поставках оборудования и материалов для выполнения строительных и ремонтных работ.</li> </ol>
<p><b><u>СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Высокая плотность населения.</li> <li>2. Наличие свободных территорий под строительство.</li> <li>3. Наличие природно-ресурсного потенциала.</li> <li>4. Возможность использования инфраструктуры закрытых предприятий.</li> <li>5. Опыт работы строительных предприятий.</li> <li>6. Создание рабочих мест, с привлечением опытных специалистов.</li> <li>7. Возможность реализации проектов по внедрению альтернативных источников энергии, энергосберегающих технологий в жилищном строительстве.</li> <li>8. Развитая транспортная и инженерная инфраструктура.</li> <li>9. Наличие больших строительных супермаркетов.</li> <li>10. Наличие недостроенного/законсервированного жилого фонда.</li> <li>11. Применение передовых технологий и прогрессивных методов проведения восстановления, обеспечивающих сокращение сроков его выполнения и снижение трудоемкости.</li> <li>12. Применение экологически чистых, сертифицированных, разрешенных к применению в жилищном и гражданском строительстве материалов.</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><i>Сценарий шансов</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Обеспечение безопасных и благоприятных условий проживания граждан в жилых домах, создание условий для обеспечения жильем граждан, потерявших жилье в результате боевых действий, обеспечение полноценного функционирования объектов жилого фонда, социальной сферы с целью использования их по функциональному назначению</i></p>	<p style="text-align: center;"><i>Сценарий приспособления</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Возобновление и диверсификация деятельности предприятий Республики на основе использования имеющейся сырьевой и материально-технической базы и привлечения свободных трудовых ресурсов с целью минимизации негативного влияния колебаний рыночной инфраструктуры на формирование социально-экономического потенциала Республики</i></p>
<p><b><u>СЛАБЫЕ СТОРОНЫ:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Негативная демографическая ситуация в Республике.</li> <li>2. Политическая нестабильность.</li> <li>3. Поврежденная в результате боевых действий и ветхая коммунальная инфраструктура.</li> <li>4. Отток квалифицированных специалистов.</li> <li>5. Низкая доля инновационных предприятий в общей структуре.</li> <li>6. Слабая инвестиционная активность.</li> <li>7. Отсутствие долгосрочных целевых программ развития жилищного строительства.</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><i>Сценарий защиты</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Использование потенциала Республики с целью повышения инвестиционной привлекательности, развития наукоемкой промышленности и усовершенствования производственной, научной и социальной жилищной инфраструктуры</i></p>	<p style="text-align: center;"><i>Сценарий угроз</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Создание социально-экономической почвы для переориентации (диверсификации) экономики Республики и улучшение условий жизнеобеспечения населения с учетом возможности предупреждения влияния внешних и внутренних негативных факторов</i></p>

Рисунок 3.3 – Матрица SWOT-анализа сильных и слабых сторон сферы жилищного строительства

- пересмотр политики администраций городов и районов в области формирования альянса субъектов жилищного строительства, создание привлекательного климата для использования инноваций участниками жилищного строительства для улучшения качества продукции, сокращения сроков строительства и увеличения прибыли с целью уменьшения степени зависимости от бюджетных ресурсов;

- применение современных механизмов управления процессом строительства, разработка понятных и привлекательных «правил игры».

### 3.3. Условия формирования организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве Донецкой Народной Республики

Управление всеми сферами государственной и общественной жизни, в том числе жилищным строительством, не является исключительно функцией органов государственной власти. В этом процессе участвуют и другие субъекты, к которым относятся, прежде всего, органы местного самоуправления, частный и общественный сектор, а так же образовательные структуры и наука.

Согласно Закону Донецкой Народной Республики «О государственно-частном и муниципально-частном партнерстве» [50] в вопросах партнерства в различных сферах деятельности, перечисленных в нормативно-правовом документе, задействованы государственная и муниципальная власть, общественность, а также частные партнеры.

Жилищная сфера Донецкой Народной Республики – это сфера, нуждающаяся в поддержке со стороны всех участников правового, организационного и информационного полей.

Вопрос привлечения средств в жилищное строительство является крайне важным. Способом привлечения средств может выступать партнерство всех заинтересованных сторон, но предпосылкой в этом вопросе должно стать законодательное обеспечение партнерских отношений в жилищном строительстве.

В настоящее время на территории Донецкой Народной Республики не только отсутствует какая-либо поддержка жилищного строительства путем механизма развития партнерства, но и само понятие «государственно-частное и муниципально-частное партнерство» не используется как традиционное в обиходе. Хотя на практике других стран (не всегда с благоприятными условиями) проекты, реализуемые путем альянса всех заинтересованных сторон, занимают значительную часть в развитии проектов территории в целом. К таким категориям относятся, в частности, социально значимые проекты (жилищное строительство не является исключением).

С целью выявления существующей ситуации путем проведения практико-ориентированной оценки и определения условий формирования организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве ДНР было выполнено фокусированное интервью. Проведенное исследование включало в себя пять основных этапов:

*Этап 1. Определение состава фокус-группы.* В глубинном интервьюировании приняли участие представители властных структур местного и государственного уровня, представители бизнеса, науки и образования (фокус-группа), целевая аудитория непосредственно связанная с социально-значимым направлением развития территории – жилищное строительство.

*Этап 2. Разработка проекта опросного листа и сценария фокус-группы.* Запланированное глубинное интервьюирование опроса ставило перед собой достаточно узкую задачу: выполнить оценку организационно-институционального механизма развития ГЧП в жилищном строительстве Республики, а именно: понимания механизма развития государственно-частного партнерства, состояния организационно-институциональной среды развития

государственно-частного партнерства в Республике, потребности развития механизма в дальнейшем. С этой целью был разработан сценарий проведения фокус-группы с запланированными вопросами для обсуждения.

*Этап 3. Проведение фокус-группы.* Платформой для проведения фокус-группы стало мероприятие, проходящее 1 ноября 2019 г. на базе Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республике - научно-практический круглый стол «Проблемы развития строительной отрасли в Донецкой Народной Республике и пути их решения».

*Этап 4. Анализ результатов фокус-группы.* По результатам глубинного интервьюирования и анализа полученных абсолютных и расчетных относительных величин вариантов ответов респондентов данные фокус-группы были обобщены.

*Этап 5. Оценка и предпосылки формирования механизма развития в Республике.* Обобщенные данные позволили сделать оценку и выявить предпосылки формирования организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве ДНР.

В период обобщения результатов фокус-группы выделены следующие смысловые блоки:

1. Общая характеристика фокус-группы.
2. Степень понимания механизма развития ГЧП.
3. Оценка уровня развития государственно-частного партнерства в ЖС.
4. Условия формирования организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве ДНР.

#### 1. Общая характеристика фокус-группы

В исследовании принимали участие 27 респондентов-экспертов. В состав фокус-группы были включены представители двух Министерств (Министерство промышленности и торговли, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства), Администраций городов Ясиноватая, Донецк, Макеевка, Горловка и Амвросиевского, Старобешевского районов (отделы капитального строительства и управления жилищно-коммунальным хозяйством),

проектные (ГП «Донбасстройизыскание», ГП «Донецкий региональный проектный институт «Донецкпроект»») и образовательные (ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры») учреждения, представители частного строительного бизнеса.

Данные группы были сформированы не случайно. Целью отбора участников являлось определение мнения представителей власти, науки, образования и бизнеса относительно состояния и необходимости организационно-институционального механизма развития ГЧП в жилищном строительстве ДНР.

Большую часть участников фокус-группы составили представители, занимающие руководящие должности. Именно на состав профессионалов был сделан акцент при организации и проведении фокусированного интервью (далее – интервьюирования) для получения более полной и квалифицированной оценки состояния организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве Республики.

Состав фокус-группы представлен на рисунке 3.4.

Распределение участников фокус-группы по сфере деятельности представлено в таблице 3.14.

Таблица 3.14 – Общая характеристика фокус-группы

Сфера деятельности	Количество участников, человек	Процент участников, %
Субъекты предпринимательской деятельности	8	29,63
Руководители отделов капитального строительства и ЖКХ городских администраций	7	25,93
Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства	4	14,81
Министерство промышленности и торговли	3	11,11
Представители сферы образования	3	11,11
Представители государственных проектных предприятий	2	7,41



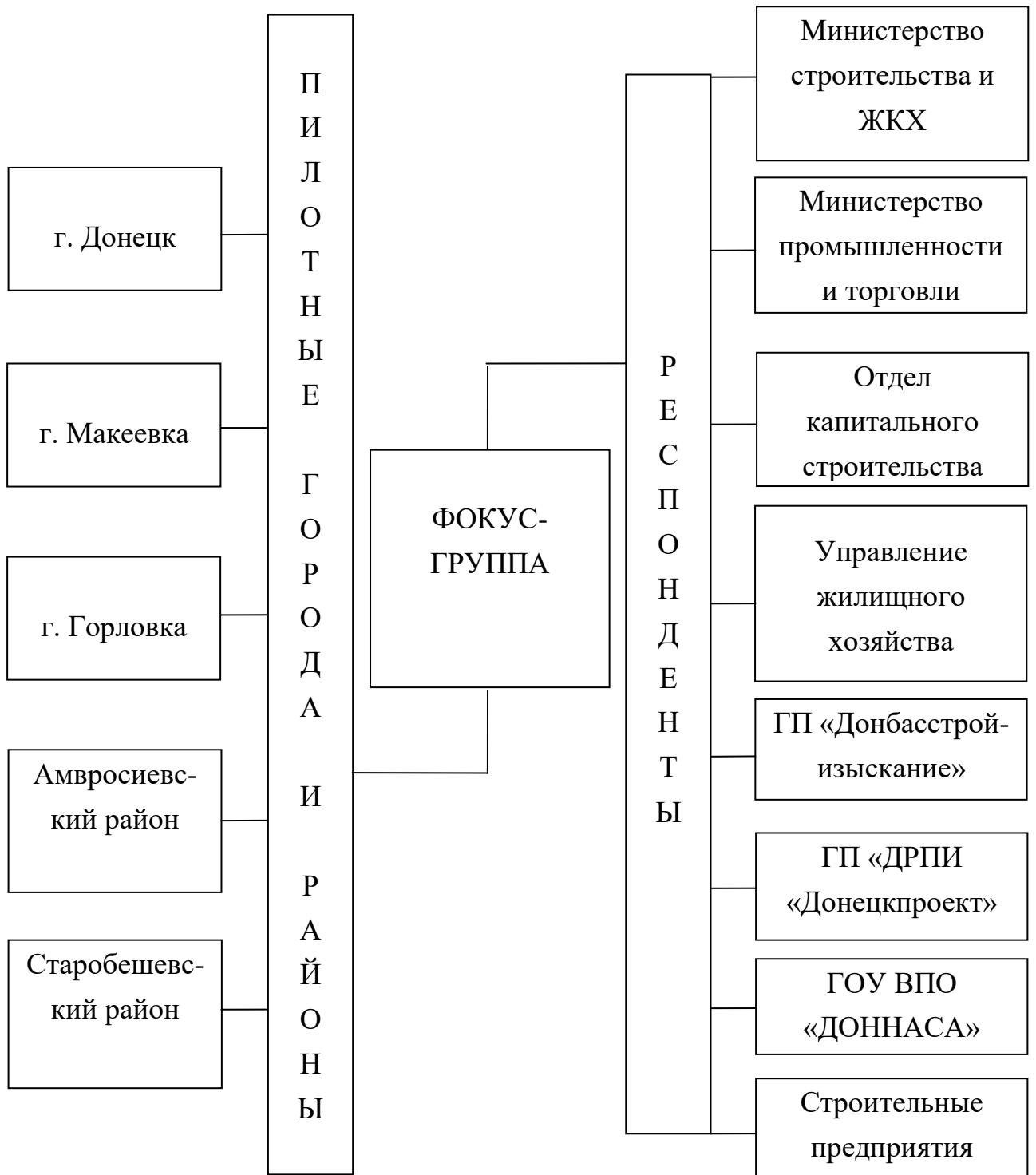


Рисунок 3.4 – Состав фокус-группы

Как видно из таблицы 3.14 в исследовании приняли участия заинтересованные стороны – практико-ориентированные представители министерств, ведомств, учреждений и предприятий.

## 2. Степень понимания механизма развития ГЧП

Для развития партнерства путем выделенного механизма необходимо определение понимания правил игры всеми участниками процесса.

В период обсуждения вынесенного вопроса стала задача определения понимания термина «государственно-частное и муниципально-частное партнерство» участниками фокус-группы. Ответы распределились следующим образом (таблица 3.15).

Таблица 3.15 – Понимание термина «государственно-частное и муниципально-частное партнерство»

Варианты ответов	Частный сектор, %	Государственный сектор, в т.ч. образование и ГП %
Принципы, на которых должны строиться эффективные взаимоотношения государственного и частного секторов экономики	50	46,2
Альянс, создаваемый между государственным и частным сектором экономики в целях реализации социально-значимых проектов	36,8	26,9
Любые формы взаимодействия государственного и частного сектора экономики	13,2	19,2

При обсуждении понимания термина «государственно-частное и муниципально-частное партнерство», все участники склонялись к тому, что партнерство должно строиться на эффективных взаимовыгодных отношениях, направленных на развитие социально-значимых проектов муниципального или государственного значения.

Одним из основных условий развития партнерских отношений является осведомленность участников процесса о существующем механизме взаимодействия. В результате исследования была определена степень информированности респондентов о применении механизма ГЧП на территории

Республики до участия в исследовании. Проценты ответов респондентов распределились следующим образом (таблица 3.16).

Таблица 3.16 – Степень информированности о применении механизма развития ГЧП

Варианты ответов	Частный сектор, %	Государственный сектор, в т.ч. образование и ГП %
Ничего не знал о таком инструменте партнерства	57,14	37,50
Слышал о ГЧП, но никогда не сталкивался	28,57	50,00
Сталкивался с данным инструментом, пробовал работать	14,29	-
Работаю с инструментом партнерства	-	12,5

У представителей фокус-группы нет единой и полной осведомленности о применении механизма развития ГЧП на территории Донецкой Народной Республики. Среди участников категории «частный сектор» подавляющее большинство отметило незнание о наличии такого инструмента партнерства на территории Республики (57,14 %), «властные структуры» (Администрации городов и районов) (37,50 %) так же указали на незнание. 28,57 % / 50,0 % соответственно разделились ответы «слышали, но не сталкивались». Небольшое количество респондентов из частного сектора (14,29 %) обозначили, что сталкивались с данным инструментом, пробовали работать, но использование механизма развития партнерства оказалось не эффективным. Только представители Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства отметили вовлеченность в партнерские отношения по средствам инструмента ГЧП (12,5 %).

Большинство представителей фокус-группы отметили слабое становление механизма развитие государственно-частного партнерства на территории Республики.

По мнению участников фокус-группы наиболее перспективными в Республике сферами городской жизнедеятельности, в которых реализация

проектов в форме ГЧП должна найти применение, выбраны следующие (таблица 3.17).

Таблица 3.17 – Сферы городской жизнедеятельности, в которых реализация проектов в форме ГЧП является наиболее перспективной

Мнение фокус-группы	Процент ответов, %
Жилищное строительство	22,45
Транспортировка и переработка ТБО, городского мусора	18,37
Транспортная инфраструктура (включая дороги)	14,29
Социальная сфера (медицина, соц. защита, образование, спорт, досуг и т.д.)	14,29
Водоснабжение и водоотведение	12,24
Экология и природосберегающие технологии	8,16
Теплоснабжение	4,08
Электроэнергетика	4,08
Другое	2,04

На первом месте сферой городской жизнедеятельности, по мнению участников фокус-группы, в которой реализация проектов в форме ГЧП является наиболее перспективной, стало жилищное строительство (22,45 %). Такое выделение данного направления не случайно, так как все участники фокус-группы в той или иной степени связаны со строительной индустрией, в частности, с жилищным строительством.

Следующим по привлекательности для проектов ГЧП выделена была транспортировка и переработка твердых бытовых отходов (далее ТБО), городского мусора (18,37 %).

Участники в преобладающем большинстве выделили транспортную инфраструктуру (включая дороги) (14,29 %), что так же является частью строительной отрасли (дорожное строительство), социальная сфера (медицина, соц. защита, образование, спорт, досуг и т.д.) (14,29 %) – строительство так же присутствует в реализации данных проектов, водоснабжение и водоотведение (12,24 %).

В меньшей мере участниками были выделены экология и природосберегающие технологии (8,16 %), теплоснабжение (4,08 %) и электроэнергетика (4,08 %). Не осталось без внимания производство продукции местного значения (вариант ответа «другое») (2,04 %).

### 3. Оценка уровня развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

В условиях развития рыночных отношений любое «предприятие» нуждается в эффективном и стремительном взаимодействии с экономической средой. Происходит такое взаимодействие путем установления и функционирования разнообразных партнерских связей между субъектами. В связи с этим является очевидным то, что качество, надежность и интенсивность партнерского взаимодействия будут оказывать большое влияние на конечный результат проекта.

По мнению участников фокус-группы существующий порядок взаимодействия государства и бизнеса в Донецкой Народной Республике имеет следующий вид (таблица 3.18).

Таблица 3.18 – Существующий порядок взаимодействия государства и бизнеса

Варианты ответов	Частный сектор, %	Государственный сектор, в т.ч. образование и ГП %
Эффективный	9,10	10,00
Малоэффективный	36,36	50,00
Неэффективный	18,18	10,00
Затрудняюсь ответить	36,36	30,00

Анализ данных, представленных в таблице 3.18, позволяет выявить то, что эффективным взаимодействие власти и бизнеса считают только около 10 % участников проекта. По мнению государственного сектора малоэффективным его считают 50 %, частный сектор же считает малоэффективным взаимодействие на 36,36 %. Неэффективным отметили: частный сектор (18,18 %), государственный

(10 %). Около 30 % всех участников фокус-группы затруднились определиться с оценкой существующего порядка взаимодействия государства и бизнеса.

Все представители фокус-группы единодушно пришли к мнению, что взаимодействие государства и бизнеса необходимо развивать, и обосновали это следующими факторами:

- взаимодействие государства и бизнеса основано на наиболее эффективном (рациональном) использовании всех ресурсов (финансовых, материальных, организационных и т.д.) для достижения единой социально и экономически значимой цели. Государству при таком альянсе нужно затрачивать значительно меньше усилий для создания и развития сектора экономики – жилищное строительство;

- развитие партнерства необходимо для роста хозяйственной составляющей сферы экономики;

- рост экономики территории благоприятно влияет на состояние социальной сферы, уровня и качества жизни населения.

Важным аспектом в исследовании оценки механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве Донецкой Народной Республики является участие всех заинтересованных сторон. Так, представители фокус-группы видят важность в развитии данного механизма финансовой составляющей. Представители министерств и администраций городов обозначили возможность финансирования проектов ГЧП в жилищном строительстве путем разработки региональных программ развития жилищного строительства с долевым участием государства. Также властные структуры видят себя в качестве разработчиков концепции строительного проекта, ТЭО и т.д., координаторов проектов жилищного строительства. Представители бизнес-структур обозначили свою роль в реализации проектов государственно-частного партнерства в виде разработки технических / технологических решений, создании (строительство / реконструкция) объекта (ов), авторском и техническом надзоре. Представители Министерства строительства и жилищно-коммунального

хозяйства отметили важность экспертизы строительной продукции и участия структурного подразделения министерства в данном направлении.

Каждый участник обозначил свою важность и нужность в становлении организационно-институционального механизма развития ГЧП в жилищном строительстве ДНР.

В период работы фокус-группы была определена степень проявления партнерских отношений в сфере жилищного строительства. На поставленный вопрос, в каком виде проявлялось Ваше государственно-частное партнерство, участники отметили следующее (таблица 3.19).

Таблица 3.19 – Вид проявления партнерства ДНР

Варианты ответов	Частный сектор, %	Государственный сектор, в т.ч. образование и ГП %
Получение/предоставление государственных заказов	33,34	43,63
Консультационные услуги	12,5	27,27
Участие в законотворчестве	8,33	9,1
Получение материальных и технических ресурсов	8,33	-
Другое	37,5	20,00

Общая оценка участниками фокус-группы характера проявления партнерских отношений показала, что в целом элементы механизма развития государственно-частного партнерства в части организационных и институциональных составляющих жилищного строительства присутствуют. Так, отмечены были государственные заказы (33,34 % и 43,63 % соответственно), предоставление консультационных услуг (12,5 % и 27,27 %), участие в законотворчестве (в среднем 9 % всеми участниками). Практически не используются возможности материально-технической помощи бизнесу со стороны государства (8,33 %), при том, что в Донецкой Народной Республике существует такая возможность (присутствует простой оборудования, помещений, промышленных предприятий стройиндустрии).

Но, также среди «релятивистов» в обсуждении было обозначено мнение полного не проявления партнерства во взаимоотношении власти и бизнеса. В этой группе были отмечены как представители бизнеса, так и государственного сектора. В данном случае, необходимо отметить пассивное проявление в первую очередь со стороны властных структур, как было отмечено группой – представителями власти.

Общее состояние развития территории, экономическая ситуация в Донецкой Народной Республике и мире в целом, определяет шкалу оценивания проблем развития (продвижения) государственно-частного партнерства. К основным проблемам участники фокус-группы отнесли следующие (таблица 3.20).

Таблица 3.20 – Основные проблемы развития (продвижения) ГЧП в ДНР

Мнение фокус-группы	Частный сектор, %	Государственный сектор, в т.ч. образование и ГП %
Финансовые	45,46	40,00
Правовые	27,26	35,00
Организационные	13,64	20,00
Низкий уровень взаимного доверия власти и бизнеса	13,64	5,00

В конечном итоге, эти оценки соединяются в общую картину настроений представителей власти и бизнеса и позволяют выявить «проблемные точки» во взаимоотношениях между всеми акторами механизма развития партнерства, а также общую оценку самой среды, созданной государством для развития организационно-институциональных составляющих государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

Наиболее негативно представители фокус-группы оценили финансовое состояние развития (продвижения) проектов государственно-частного партнерства, в основном связывая это с неопределенностью территориального положения Республики, выжидательной позиции потенциальных инвесторов и неуверенностью потенциальных потребителей рынка жилищного строительства (частный сектор (45,46 %) – государственный сектор (40 %)).



Также, респондентами было обозначено, что основной проблемой развития (продвижения) проектов государственно-частного партнерства является отсутствие или недостаточная развитость нормативно-правовой базы. Отмечено, что стабильные и понятные правила игры должны быть прописаны на законодательном уровне, после чего можно говорить о каком то «партнерском альянсе». По большей части к проблемам правового характера склонялись представители властных структур (35 %), бизнес обозначился так (27,26 %).

Организационные вопросы также оказались преобладающими в части проблем развития партнерства.

Немаловажной характеристикой взаимоотношений различных акторов партнерской деятельности является доверие.

Оценки респондентов уровня доверия к различным сторонам, с которыми приходится взаимодействовать, прямо или опосредованно (как, например, в случае с правительством – через выбираемый им политический и экономический курс) показали, что предприниматели склонны доверять ближайшему окружению, тем, с кем контактируют непосредственно (партнерам и сотрудникам). И, в значительной степени, выражают недоверие самой государственной системе и ее основным органам и структурам – правительству, местным органам власти, полиции, судебной системе (13,64 %). Власть, в свою очередь, отметила неисполнительность со стороны бизнес-структур структур (5 %). Но в целом все участники склонялись к основному весоному аргументу – понятности правил игры, за что отвечают четко прописанные условия правовой среды.

Выясняя причины отсутствия реализации проектов в форме государственно-частного партнерства в жилищном строительстве на территории Донецкой Народной Республики, мнения участников фокус-группы распределились следующим образом (таблица 3.21).

Основной и наиболее весоной причиной была выделена нормативно-правовая неопределенность как статуса Республики, так и в целом механизма развития государственно-частного партнерства в ЖС. На этом акцентировали внимание как частный сектор (33,33 %) так и государственный сектор, в т.ч.

образование и государственные проектные организации (27,78 %). Следующим по шкале оценок стала слабая, а в некоторых случаях отсутствующая, финансовая основа. Все участники единогласно проголосовали, что проекты жилищного строительства на территории ДНР базируются на социальной составляющей. Республика не вышла на такой уровень развития, при котором жилая недвижимость интересна как объект для коммерческих целей, в Республике отсутствуют предприятия способные осуществлять «имиджевое инвестирование» и со стороны государства не ведется масштабная работа по финансированию жилищного строительства. Ответы разделились следующим образом: частный сектор (27,78 %), государственный сектор (22,22 %).

Таблица 3.21 – Причины нереализации проектов в форме государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Варианты ответов	Частный сектор, %	Государственный сектор, в т.ч. образование и ГП %
Нормативно-правовая неопределенность	33,33	27,78
Недостаточное финансирование	27,78	22,22
Отсутствие целевых Программ развития жилищного строительства	11,10	27,78
Высокий риск	16,67	5,56
Слабая координация на местном уровне	-	11,10
Отсутствие согласованности экономических интересов	5,56	5,56
Не осведомленность о возможности партнерства в жилищном строительстве	5,56	-

Важной составляющей в продвижении любых партнерских проектов, альянсом которых выступает «власть – бизнес – население», является наличие государственных целевых Программ развития социально значимого направления, чем и является жилищное строительство. Как показывает опыт развитых стран, внедрение целевых Программ со стороны государства помогает обозначить

участников и понятные правила игры для всех сторон партнерства, выводят социально значимые проекты на уровень привлекательности для инвесторов, снижают государственные расходы, создают удобные партнерские условия для всех слоев населения, распределяют риски между всеми участниками проектов. Но, как видно из мнения фокус-группы, для частного сектора (строительных предприятий) наличие целевых Программ менее важная составляющая партнерства (11,10 %), нежели для властных структур (27,78 %).

В меньшей степени отмечены были высокие риски реализации социально значимых проектов, что хоть и в меньшей мере, но говорит о систематически формирующейся стабильной ситуации на территории Республики. Высокие риски как причина не реализации проектов в форме ГЧП в жилищном строительстве в большей степени были отмечены представителями частного сектора (16,67 %), это очевидный факт, так как неэффективное инвестирование в бизнесе сказывается на финансовом положении владельцев бизнеса, а рынки государства (5,56 %) не влияют на финансовое положение конкретных лиц.

Единичные выступления обозначили такие проблемы как:

- слабая координация на местном уровне в деятельности государственных структур и бизнеса (11,10 %). Связано это в основном с неразвитостью реализации обсуждаемого механизма. При реализации проектов в форме государственно-частного партнерства в жилищном строительстве основной груз был бы возложен как раз на местный уровень, и в проектах жилищного строительства местная власть могла бы выступить главным координатором процесса партнерства;

- отсутствие согласованности экономических интересов. Все отметили однозначно (5,56 %). Эта проблема также решается путем четких норм и правил игры;

- незнание о возможности партнерства в жилищном строительстве со стороны частного партнера (5,56 %) так же связано с несовершенной нормативно-правовой базой.

4. Условия формирования организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве Республики.

Правовое сознание и выбор участников партнерства в пользу законных действий являются очень важными характеристиками состояния развития страны в целом и строительной сферы в частности. Важной составляющей условий формирования развития партнерских отношений является наличие стабильной и понятной организационно-институциональной среды.

Одним из основных условий развития понятной организационно-институциональной среды является разработанная в полной мере и закрепленная нормативно-правовая база. Общая картина мнений участников фокус-группы на предмет степени развитости нормативно-правовой базы механизма государственно-частного партнерства в Донецкой Народной Республике следующая (таблица 3.22).

Как видно, никто из участников фокус-группы не обозначил стабильные, понятные и развитые нормативно-правовые условия механизма государственно-частного партнерства в Республике. Также следует отметить, что неразвитость правового поля была отмечена только со стороны частного сектора (12,5 %).

Таблица 3.22 – Степень развитости нормативно-правовой базы механизма государственно-частного партнерства в ДНР

Варианты ответов	Частный сектор, %	Государственный сектор, в т.ч. образование и ГП %
Развита	-	-
Не развита	12,50	-
Практически не развита	12,50	78,95
Затрудняюсь ответить	75,00	21,05

Часть участников представителей частного сектора (12,5 %) считают, что нормативно-правовая база государственно-частного партнерства в Донецкой Народной Республике практически не развита. Большая часть представителей

государственного сектора (78,95 %) также обозначили слабое развитие правового поля механизма государственно-частного партнерства.

Больше половины участников представителей бизнес структур (75,00 %) затруднились в определении развитости нормативно-правовой базы государственно-частного партнерства и часть государственного сектора (21,05 %) так же затруднились в определении ответа.

При обсуждении предложений по совершенствованию нормативно-правовой базы были высказаны следующие мнения по изменению/дополнению законодательства для ускорения продвижения организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в городах, муниципалитетах (таблица 3.23).

Анализируя существующую ситуацию, все участники фокус-группы единогласно дали понять (29,35 % и 28,42 % соответственно), что для организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в Донецкой Народной Республике необходимо разрабатывать отраслевые нормативно-правовые регламенты, устанавливающие комплекс норм, правил, требований к объекту стандартизации и утвержденные компетентными органами.

Таблица 3.23 – Необходимые изменения/дополнения нормативно-правовой базы для ускоренного продвижения механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве в городах, муниципалитетах

Предложения фокус-группы	Частный сектор, %	Государственный сектор, в т.ч. образование и ГП %
1	2	3
Принятие отраслевых нормативно-правовых регламентов	29,35	28,42
Разработка программы республиканского/муниципального инвестирования проектов ГЧП	29,35	15,79

Продолжение таблицы 3.23

1	2	3
Разработка положения межведомственного взаимодействия при реализации проектов ГЧП (создание координационной структуры)	3,26	28,42
Упрощенная процедура передачи земельного участка под строительство объекта жилья	13,04	10,53
Снижение налоговой ставки (налоговые каникулы)	15,22	5,26
Участие государства/муниципалитета в материальном снабжении объекта строительства	6,52	5,26
Долевые условия партнерства	3,26	6,32

Так же в особенности со стороны частного сектора было отмечено, что для развития жилищного строительства, как социально-значимой составляющей развития территории, только стандартизации процедуры партнерских отношений недостаточно. Важной основой является финансовая составляющая, в результате чего была предложена разработка Программы республиканского/муниципального инвестирования проектов государственно-частного партнерства с привлечением возможных финансовых структур. Разработку и утверждение Программы поддержал весь частный сектор фокус-группы (29,35 %) и большая часть (все представители властных структур) государственного сектора (15,79 %).

Участниками государственного сектора была отмечена важность межведомственного взаимодействия при реализации проектов ГЧП (28,42 %). Для эффективного функционирования отраслевого механизма развития государственно-частного партнерства должны быть задействованы структуры разного уровня, четкое понимания функций и обязанностей – залог успеха «предприятия». Представителями государственного и частного (3,26 %) сектора было предложено создание координационной структуры, в обязанности которой

будет входить работа с механизмами развития государственно-частного партнерства.

Помимо глобальных предложений организационно-институциональной основы механизма развития государственно-частного партнерства, были также выделены бытовые моменты для эффективной реализации проектов жилищного строительства, а именно: упрощенная процедура передачи земельного участка под строительство объекта жилья (13,04 % / 10,53 %), снижение налоговой ставки (налоговые каникулы) (15,22 % / 5,26 %), участие государства/муниципалитета в материальном снабжении объекта строительства (6,52 % / 5,26 %), долевые условия партнерства (3,26 % / 6,32 %), а так же ряд других менее значительных вопросов нормативно-правового характера.

При выяснении перспектив организационно-институционального механизма развития ГЧП в ЖС, были определены приоритетные направления поддержки институциональными участниками партнерства (таблица 3.24).

Таблица 3.24 – Направления поддержки институциональными участниками по инфраструктурным проектам в форме государственно-частного партнерства

Варианты ответов	Частный сектор, %	Государственный сектор, в т.ч. образование и ГП %
Финансовые	33,33	32,00
Материально-технические	25,00	20,00
Информационные	12,50	20,00
Консультационные	12,50	24,00
Ресурсные	16,67	4,00

По приведенным результатам можно увидеть, что первое место в рейтинге ожидания занимает финансовая поддержка. Все участники бизнес-структур единогласно определились с решением (33,33 %), государственный сектор на половину обозначился с приоритетностью финансовой поддержки (32 %). Организация механизма финансирования инфраструктурных проектов, по

мнению участников, является приоритетным направлением развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

Следующей по важности была выделена организация материально-технической поддержки инфраструктурных проектов, при чем участниками отмечено было как выделение строительных материалов, так и крупногабаритного дорогостоящего оборудования для строительства масштабных объектов, которым и является жилищное строительство (25 % / 20 %).

Также весомыми показателями поддержки были выделены информационные и консультационные услуги со стороны институциональных участников, то есть получение необходимой информации и решение проблем, возникающих в ходе реализации проекта в форме государственно-частного партнерства. В основном речь шла о разрешительных процедурах, технико-экономическом обосновании проектов жилищного строительства, предоставлении типовых технических / технологических решений и т.д.

Наименьшую заинтересованность вызвала ресурсная поддержка. В качестве ресурсов выделялся такой показатель, как земля – земельный участок под жилищное строительство.

При обсуждении вариантов организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве ДНР, была выделена необходимость в создании структуры, отвечающей за данное направление. Как вариант, отталкиваясь от опыта Российской Федерации и ряда других стран, было предложено создание соответствующего Центра государственно-частного партнерства – координатора действий всех организационно-институциональных участников процесса, инициатора развития направлений в области государственно-частного партнерства, Центра по содействию в продвижении инфраструктурных проектов.

Мнения по поводу создания ответственной структуры распределились следующим образом (таблица 3.25).

Подавляющее большинство частного сектора (75 %) и государственного (89,48 %) считает создание Центра государственно-частного партнерства нужным



и важным (поддерживают). Часть участников затруднились ответить, среди этой группы возникло непонимание общей картины партнерства (неосведомленность в создании такого рода механизма и целесообразности создания дополнительных структур поддержки). Также было отмечено, что взаимодействие министерств и городов положительно влияет на развитие государственно-частного партнерства, вследствие чего создание Центра государственно-частного партнерства необходимо (5,26 %).

Таблица 3.25 – Отношение к созданию Центра государственно-частного партнерства

Варианты ответов	Частный сектор, %	Государственный сектор, в т.ч. образование и ГП %
Положительное/поддерживаю	75,00	89,48
Затрудняюсь ответить	25,00	5,26
Взаимодействие министерств и городов положительно влияет на развитие ГЧП, вследствие чего создание центра необходимо	-	5,26

В результате незнания/непонимания механизма развития государственно-частного партнерства возникла необходимость выявления способов информированности общественности о становлении и развитии данного направления. Участники фокус-группы имели возможность выбрать наиболее приемлемый способ осведомленности о развитии данного направления. Рейтинг возможных форм информированности следующий (таблица 3.26).

Важным для участников фокус-группы оказалось проведение семинаров (круглых столов). Представители двух группы в полном объеме выделили эти показатели. Было отмечено, что коллективное обсуждение заинтересованных сторон положительно влияет на становление понимания вынесенного вопроса и повышения заинтересованности и важности участника в развитии обсуждаемого направления. В меньшей степени указали на интернет-ресурс. Практически не вызвало интерес анкетирование и распространение информационных брошюр.

Таблица 3.26 – Способы информирования по вопросам механизма развития государственно-частного партнерства

Варианты ответов	Частный сектор, %	Государственный сектор, в т.ч. образование и ГП %
Проведение семинаров	72,73	73,08
Интернет-ресурс	27,27	19,22
Анкетирование	-	3,85
Брошюры	-	3,85

Таким образом, путем практико-ориентированной оценки (глубинное интервьюирование экспертов – участников исследования) определены условия формирования организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве ДНР:

1. Несмотря на законодательное закрепление механизма развития государственно-частного партнерства в Республике не в полной мере раскрыты принципы действия партнерства, партнерство должно строиться на эффективных взаимоотношениях, направленных на развитие социально-значимых проектов муниципального или государственного значения.

2. Механизм партнерства необходимо развивать, и обосновано это следующими факторами:

- развитие партнерских отношений основано на наиболее эффективном (рациональном) использовании всех ресурсов (финансовых, материальных и т.д.) для достижения единой цели. При использовании механизма партнерства государство минимизирует усилия для создания и развития социально-значимых проектов;

- развитие партнерства – стимул роста субъектов хозяйствования, что, в свою очередь, влияет на повышение занятости населения и экономического развития территории.

3. Среди сфер городской жизнедеятельности жилищное строительство стоит на первом месте по реализации проектов в форме государственно-частного партнерства.

4. Эффективное становление механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве возможно при условии формирования организационной и институциональной среды, способствующей продвижению партнерства.

5. Основой организационно-институциональной среды должно стать создание понятного межведомственного взаимодействия при реализации проектов государственно-частного партнерства (создание координационной структуры), принятие отраслевых нормативно-правовых регламентов, разработка целевых Программ развития социально значимых направлений [203].

### Выводы к главе 3

В третьей главе выполнен анализ сбалансированной системы показателей жилищного фонда административно-территориальных единиц Донецкой Народной Республики; проведена оценка макро- и микроэкономической среды сферы жилищного строительства Донецкой Народной Республики; определены условия формирования организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве Донецкой Народной Республики.

Процесс формирования организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве дает возможность выделить ключевые направления развития, а именно:

1. Для определения существующего положения жилищного фонда Донецкой Народной Республики был выполнен анализ сбалансированной системы показателей жилищного фонда в разрезе административно-территориальных единиц Донецкой Народной Республики.

Проведенные исследования показали, что объем жилищного фонда в 2015 году значительно снизился и продолжал снижаться в последующие периоды. Связано это, во-первых, с территориальными преобразованиями, и, во-вторых, со значительными повреждениями и разрушениями жилищного фонда и объектов жилищной инфраструктуры в ряде административно-территориальных единиц Республики.

Также, начиная с 2015 года, претерпел изменения в сторону снижения ввод в эксплуатацию нового жилья. Но, несмотря на депрессивное состояние отрасли жилищного строительства, в целом за период с 2017 по 2019 годы прослеживается тенденция незначительного роста, в особенности среди объектов, построенных за средства физических лиц. Данный показатель свидетельствует, с одной стороны, о степени уверенности населения в развитии Донецкой Народной Республики, с другой стороны, неспособности государства самостоятельно участвовать в жилищном строительстве.

Анализ существующего жилищного фонда в разрезе административно-территориальных единиц Донецкой Народной Республики показал, что в среднем обеспеченность населения жильем ниже законодательно установленного и равна  $17,86 \text{ м}^2$  общей площади на одного человека, в сравнении с законодательно установленной нормой жилой площади  $13,65 \text{ м}^2$  (без учета подсобных помещений). Но, в зависимости от административно-территориальной единицы, обеспеченность населения жильем варьируется от минимального в ряде городов и районов  $11,44 - 15,4 \text{ м}^2$  (разрушения, непривлекательность сельской местности, слабое развитие мест приложения труда и т.д.) до максимального в единичных городах  $22,27 - 27,5 \text{ м}^2$  (развитие ранее на территории городов промышленности, развитость жилищного строительства до 2014 г., миграционный отток с середины 2014 г.). В целом по большей части административно-территориальных единицах ДНР прослеживается дефицит жилищной обеспеченности. Данную ситуацию усугубляет еще и степень морального износа, а так же технического состояния жилищного фонда Республики.

В результате анализа количественного показателя населения, нуждающегося в улучшении жилищных условий, установлено, что из общего количества официально зарегистрированного по состоянию на 01.01.2020 г. населения Республики, 6,41 % населения может претендовать на получение жилья (135811 человек прибывает на квартирном учете, 6878 человек утратили жилье в результате боевых действий). Данный показатель также не в полном объеме учитывает процент населения, обеспеченность жильем которого ниже законодательно установленного и при детальном рассмотрении вопроса жилищной обеспеченности будет меняться в сторону увеличения потребности.

Показатели потребности в улучшении жилищных условий являются основой при формировании плановых количественных и территориальных критериев жилищного строительства и должны стать фундаментом при разработке организационных составляющих развития жилищного строительства Республики.

Усложняет ситуацию жилищной обеспеченности цена на жилье, ее динамика формируется под влиянием локальных неценовых факторов (градиация роста цен зависит от административно-территориальной единицы). Рост цен на жилье свидетельствует о спросе, показатель доступности – о возможности улучшения жилищных условий. Выполнив расчет доступности жилья по таким критериям, как: средняя рыночная стоимость стандартной квартиры, средний годовой совокупный доход семьи, получаем период времени для сбора средств семьи на приобретение жилья. На территории Республики показатель доступности жилья определяется значительными временными параметрами, что усугубляется еще и отсутствием такого финансового механизма как ипотечное кредитование.

2. В результате исследования структуры макро- и микроэкономической среды сферы жилищного строительства Донецкой Народной Республики установлено, что развитие данного направления неразрывно связано с повышением его инвестиционной активности. В этом процессе значительно возрастает роль государства в направлении активизации инвестиционной

деятельности в отношении не только объектов жилищного строительства, но и системы хозяйства в целом. Соответственно, достижение эффекта возможно при использовании всей совокупности способов и методов стимулирования инвестиционной деятельности, которую возможно применять при функционировании государственной системы.

В работе классифицированы макро- и микроэкономические факторы сферы жилищного строительства Донецкой Народной Республики. Выделены сильные и слабые стороны развития данного направления по основным потенциальным группам: природно-ресурсный потенциал, экономический потенциал, социальное развитие и экологическое состояние. В результате исследования внешней среды определены возможности и угрозы сферы жилищного строительства Республики.

Оценка наиболее значимых факторов развития жилищного строительства позволила сформировать матрицу SWOT-анализа с учетом наиболее весомых сильных, слабых сторон каждой из составляющих развития сферы жилищного строительства, возможностей и угроз, в результате чего основными стратегическими направлениями развития сферы жилищного строительства определены: использование природно-ресурсного потенциала Республики; обновление производственных фондов субъектов жилищного строительства; создание инвестиционно-привлекательного климата путем формирования партнерского альянса.

3. Путем изучения накопленного опыта механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве ряда развитых и развивающихся стран и существующего положения сбалансированной системы показателей жилищного фонда Донецкой Народной Республики, с целью определения условий формирования организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве Республики, в рамках исследования была выполнена практико-ориентированная оценка (фокусированное интервью), в результате которой получены следующие основные выводы и предложения:

3.1. Общая оценка работы фокус-группы показала, что в Донецкой Народной Республике новые положения политики развития государственно-частного партнерства должны базироваться на двух составляющих:

- сохранение достигнутых результатов механизма развития партнерства. Эта составляющая политики развития государственно-частного партнерства должна реализовываться на основе сохранения основных положений действующего правового поля, существующих связей всех заинтересованных участников и повышения уровня открытости и прозрачности государственной власти и общественности, что является нормами мировой регуляторной политики;

- улучшение и обеспечение качественно нового уровня развития государственно-частного партнерства является новой задачей национального развития и должно быть сконцентрировано вокруг следующих задач: принятия стабильных, понятных нормативно-правовых условий работы механизма развития государственно-частного партнерства; создание приемлемых финансовых условий; материально-техническая поддержка со стороны государства; развитие инфраструктуры содействия государственно-частному партнерству.

3.2. Несмотря на положительную оценку механизма развития партнерства, затруднительным оказалось понимание термина «государственно-частное и муниципально-частное партнерство». Связано это, в первую очередь, с неразвитостью нормативно-правовой базы механизма («практически не развита» отметили (частный сектор (12,5 %), государственный (78,95 %)), слабой информированностью (незнание о наличии такого инструмента партнерства отметили 57,14 % участников) и низким уровнем вовлеченности в данный механизм.

3.3. По мнению участников фокус-группы, наиболее перспективной сферой реализации механизма развития государственно-частного партнерства является жилищное строительство (22,45 %). После него идут сферы, тесно связанные со строительной отраслью (транспортировка и переработка ТБО, городского мусора (18,37 %); развитие транспортной инфраструктуры (14,29 %) и т.д.). Механизм тяготеет к проектам социальной направленности.

3.4. Немаловажным также является выявление основных проблем развития (продвижения) государственно-частного партнерства. По мнению участников фокус-группы, к ним относятся: финансовое состояние развития (продвижения) партнерских проектов ((частный сектор (45,46 %), государственный сектор (40,00 %)); отсутствие или недостаточная развитость нормативно-правовой базы (властные структуры (35,00 %), бизнес (27,26 %)); отсутствие эффективной организационной составляющей (частный бизнес (13,64 %), государственный сектор (20,0 %)); в меньшей степени уровень доверия к сторонам взаимодействия.

3.5. Несмотря на нестабильную экономическую ситуацию в Республике, респонденты единогласно высказали мнение необходимости создания условий формирования организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства. Основой развитие должно стать создание координационной структуры – Центра государственно-частного партнерства, принятие отраслевых нормативно-правовых регламентов, разработка целевых Программ развития социально значимых направлений.

Основные научные результаты, изложенные в данной главе, опубликованы в работах [203; 208; 215-221].



## ГЛАВА 4. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИОННО-ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОГО МЕХАНИЗМА РАЗВИТИЯ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

### 4.1. Методический подход к оценке эффективности использования территории для жилищного строительства

Рассматривая вопрос о предоставлении земельных участков для жилищного строительства, в первую очередь необходимо изучить развитие и совершенствование рыночных механизмов в земельных отношениях с целью обеспечения равного доступа на земельный рынок всех заинтересованных субъектов права. Без этого невозможно становление рыночной экономики, поскольку земля является средством производства и пространственным базисом, производственным ресурсом и местом размещения любых видов деятельности. Основным принципом рыночных подходов в сфере землепользования является платность использования земельных ресурсов. Это вызывает необходимость становления и постоянного совершенствования института оценки земли в стране. Оценка является необходимым условием реализации платного характера использования земли, заключения гражданско-правовых соглашений относительно земельных участков, определение потерь, требующих возмещения при отчуждении земельной собственности, и убытков, причиненных собственникам земли и землепользователям.

Оценка градостроительной ценности земли дает возможность органам государственной власти и местного самоуправления, а также частным лицам вместе с нормативно-организационными методами управления развитием

территории сформировать эффективную модель использования территории, в том числе под жилищное строительство.

Основной предпосылкой оценки градостроительной ценности территории для развития жилищного строительства является выполнение нормативной денежной оценки земель территории. Обеспечение эффективного управления развитием жилищного строительства находится в неразрывной связи с характером экономической, социальной функционально-планировочной политики государства. Эффективность – сложная категория. Она характеризуется определенными критериями, показателями и факторами.

Предложенный ниже методический подход может применяться для оценки эффективности использования территории для жилищного строительства. Подход основан на процессе деления территории на экономико-планировочные зоны, в состав которых входят оценочные районы, и анализе ряда факторов, влияющих на градостроительную ценность территории. Подход состоит из пяти этапов и описан на примере города Кировское ДНР с использованием Технической документации по нормативной денежной оценке земель города Кировское Донецкой Народной Республики [222], где прошел апробацию и внедрение.

На *первом этапе* оценки эффективности использования территории для жилищного строительства является анализ земельно-оценочных единиц (оценочные районы) территориально и функционально определенных единиц, в пределах которых в дальнейшем осуществляется сбор и обработка информации для расчета коэффициентов качества территории.

Оценочные районы выделяются в установленных границах населенных пунктов, разделяются магистралями общегородского и районного уровня, границей полосы отвода железной дороги, естественными рубежами (ручьи, овраги, лесонасаждения и другое), в отдельных случаях - границами производственных территорий.

Оценочные районы являются рабочими единицами оценки, их количество зависит от размера населенного пункта, его народнохозяйственного профиля, административного статуса и социально-культурного потенциала, а также от

технических возможностей авторского коллектива по обработке и анализу статистического материала. Чем подробнее земельно-оценочная структуризация территории, тем выше степень достоверности конечного результата – в данном случае эффективности использования территории для жилищного строительства.

Площадь одного оценочного района должна быть сопоставима с микрорайоном многоэтажной застройки, кварталом (группой кварталов) усадебной застройки. Совокупность всех земельно-оценочных единиц должна обеспечивать полный охват территории населенного пункта. Границы оценочных районов, как правило, не должны пересекать границы административных и кадастровых районов, нарушать планировочную структуру населенного пункта.

В некоторых случаях в процессе выполнения оценки целесообразно выделить оценочные районы и за пределами населенного пункта, если эти территории заняты объектами городского хозяйства, селитебной застройкой населенного пункта.

Процесс рентообразования в пределах города Кировское осуществляется на достаточно большой и неоднородной территории, которая характеризуется сложным взаимодействием природных и антропогенных ландшафтов, разницей в функционально-планировочных качествах, разным уровнем доходности от использования земли, что приводит к неоднородности проявления рентообразующих факторов. Это создает необходимость земельно-оценочной структуризации - выделение земельно-оценочных единиц (оценочных районов) – территориально и функционально определенных образований, в пределах которых и осуществляется оценка свойств земель города.

После анализа функционально-планировочной структуры города было выделено 50 оценочных районов, каждый из которых имеет четкие планировочные границы.

Совокупность всех земельно-оценочных единиц обеспечивает полный охват территории города представлено на рисунке 4.1.

На *втором этапе* выделяются экономико-планировочные зоны территории населенного пункта с учетом следующих факторов:

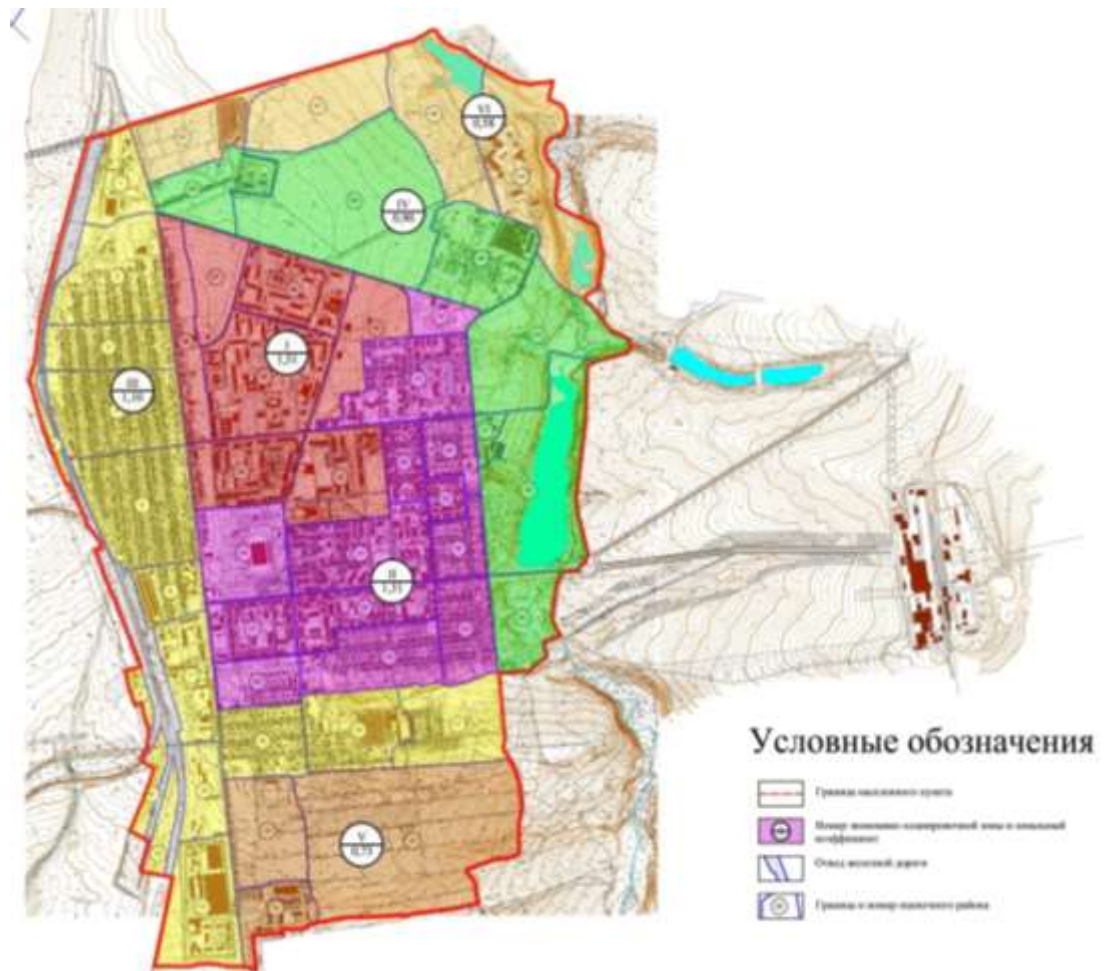


Рисунок 4.1 – Схема экономико-планировочного зонирования города Кировское Донецкой Народной Республики [222]

1. Неоднородность функционально-планировочных качеств территории.
2. Доступность к:
  - центру населенного пункта;
  - мест концентрации трудовой деятельности;
  - центрам общественного обслуживания;
  - остановок общественного транспорта.
3. Уровень инженерного обеспечения и благоустройства территории.
4. Уровень развития сферы обслуживания населения.
5. Социально-градостроительная привлекательность среды:
  - разнообразность мест приложения труда;
  - наличие историко-культурных и природных памятков;

- престижность проживания;
- эстетика архитектурной застройки и т.д.

#### 6. Природно-ландшафтная привлекательность.

Количество факторов, которые учитываются при осуществлении экономико-планировочного зонирования, определяется, прежде всего, величиной населенного пункта и уровнем его социально-экономического развития.

Конечным результатом экономико-планировочного зонирования территории населенного пункта является определение зонального коэффициента, который характеризует градостроительную ценность территории в пределах населенного пункта (экономико-планировочной зоны)  $K_{м2}$ , который является суммой пофакторных оценок п. 1-6 с учетом весовой характеристики каждого из факторов.

Количество, границы экономико-планировочных зон, а также значение зонального коэффициента  $K_{м2}$  являются не заранее заданными параметрами, а результатом пофакторной оценки территории населенного пункта.

Методика оценки отдельных факторов базируется на расчетах отдельных индексов, которые отражают влияние каждого фактора (или их групп) на ценность территории населенного пункта. Алгоритм расчета должен отвечать следующим условиям:

1. Значения каждого индекса должны рассчитываться от среднего значения конкретного фактора для населенного пункта (среднее значение принимается за единицу).
2. Механизм взвешивания отдельных факторов и их групп должен содержать четкое научное обоснование (методы многомерной статистики, социологическое обследование, экспертная оценка).
3. Экстремальные значения зонального коэффициента  $K_{м2}$ , должны вкладываться в диапазон значений Таблицы 1.6 «Порядка нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственных и населенных пунктов» [223].

При выполнении нормативной денежной оценки земель г. Кировское было установлено, что существует 4 группы факторов, влияющих на зональную дифференциацию ценности городских земель:

- 1) транспортно-функциональное удобство территории, включая доступность к:
  - центру населенного пункта;
  - местам концентрации трудовой деятельности;
  - центрам общественного обслуживания;
  - массового отдыха.
- 2) экологическое качество (экологическое состояние) территории;
- 3) инженерно-инфраструктурное обеспечение территории;
- 4) социально-градостроительная привлекательность среды.

Учитывая тот факт, что по численности населения и административным статусом город Кировское принадлежит к малым городам, было решено применять в работе функциональный метод расчета зонального коэффициента и его составляющих. Принципы оценки каждой из групп факторов описываются ниже.

#### 1. Оценка транспортно-функционального удобства территории города ( $S_i$ )

Ценность территории любого оценочного района определяется, прежде всего, удобством его размещения относительно других оценочных районов населенного пункта. Конечно, абстрактность понятия удобства в данном случае конкретизируется функциональной «нагрузкой» районов населенных пунктов. Главными поселенческими функциями, как известно, являются: жилая, культурно-бытовая, рекреационная и функция обеспечения населения местами приложения труда. Само расположение района в отношении объектов, обеспечивающих эти функции, и определяет уровень удобства его размещения в населенном пункте. Этот уровень обуславливается двумя факторами: с одной стороны он зависит от затрат времени на передвижение людей из одного района к объектам, расположенным на территории других районов, а с другой - определяется наличием этих объектов в самом районе.

При математическом выражении уровня удобства размещения района возникает необходимость взаимосвязи этих детерминант. Объективной оценкой размещения элементов территориальной структуры относительно центров массового притяжения является «потенциал размещения». Метод оценки размещения элементов расселения в региональной структуре с помощью

«демографического потенциала» впервые был описан американским географом С. Стюартом [224], а в дальнейшем был развит в работах других специалистов. В настоящее время формула, описывающая удобство расположения элементов территориальной структуры города (оценочного района) по отношению к местам проживания, центров трудового тяготения, центра города и центров культурно-бытового обслуживания общегородского значения, а также к местам массового отдыха имеет следующий вид:

$$Q_i = A_i \times D_{ij}, \quad (4.1)$$

где  $A_i$  – мощность (вместимость, или привлекательность) объектов или их группы, расположенных в оценочном районе с номером  $i$ ;

$D_{ij}$  – оценка «удобства» связи между районами  $i$  и  $j$ , величина которой определяется с помощью гравитационной модели социальных связей и имитирует массовый спрос на объекты района  $i$  и функций, которые расположены в нем.

Для расчета удобства расположения отдельных оценочных районов в данной работе была применена измененная формула Стюарта-Евтеева:

$$Q_{ik} = A_{ik} + \sum \frac{A_{jk}}{t_{ij}}, \quad (4.2)$$

где  $Q_{ik}$  – потенциал  $i$ -го района (центра) по  $k$ -му явлению;

$A_{ik}$  – интенсивность  $k$ -го явления в  $i$ -м районе;

$A_{jk}$  – интенсивность  $k$ -го явления в  $j$ -м районе;

$t_{ij}$  – доступность между  $i$ -м и  $j$ -м районами.

В зависимости от объектов, в отношении которых определяется удобство размещения района, формула приобретает следующий вид:

$$Q_{i1} = q_{i1} + \sum \frac{q_{j1}}{t_{ij}}, \quad (4.3)$$

$$Q_{i2} = q_{i2} + \sum \frac{q_{j2}}{t_{ij}}, \quad (4.4)$$

$$Q_{i3} = q_{i3} + \sum \frac{q_{j3}}{t_{ij}}, \quad (4.5)$$

$$Q_{i4} = q_{i4} + \sum \frac{q_{j4}}{t_{ij}}, \quad (4.6)$$

где  $Q_{i1,2,3,4}$  – соответственно показатели уровня удобства размещения  $i$ -го района по отношению к местам приложения труда, мест проживания, центров культурно-бытового обслуживания и общегородского центра, мест отдыха;

$q_{i1,2,3,4}$  - соответственно количество работающих, проживающих, потенциал (притягательная способность) объектов культурно-бытового обслуживания и мест массового отдыха общего значения в  $i$ -м районе;

Особого внимания заслуживают расчеты времени ( $t_{ij}$ ) на передвижение между земельно-оценочными районами. Они проводились на базе создания матрицы затрат времени по методике и с использованием программного комплекса для транспортно-градостроительного проектирования. В основе методики лежит представление транспортной сети города в виде связанного графа, вершинами которого выступают места пересечения магистралей, точки выхода из районов на магистральную и маршрутную сети, точки, где меняются любые характеристики магистралей или маршрутов (скорость движения, класс, направление тому подобное). Ребрами графа являются связи между этими вершинами.

Для определения средневзвешенных затрат времени на передвижение между районами используется как информация, содержащая данные о скорости движения пешего передвижения, легкового и массового пассажирского транспорта на соответствующих участках и линиях, так и шкала вероятности разделения потоков между индивидуальным и общественным транспортом, а также коэффициент использования транспорта, который зависит от длины передвижения и условий транспортного обслуживания.



Для оценки удобства расположения города по отношению к местам приложения труда используется формула (4.7). Принимается во внимание все работающее население в градообразующих и градообслуживающих отраслях хозяйства. Исходной базой для расчета служит информация городского управления статистики. Индекс удобства расположения оценочного района относительно мест приложения труда рассчитывался по формуле:

$$W_i = \frac{Q_{il}}{Q_{\text{сред}}}, \quad (4.7)$$

где  $W_i$  - индекс удобства расположения  $i$ -го района по отношению к местам приложения труда;

$Q_{il}$  - показатель уровня удобства размещения  $i$ -го района к местам приложения труда;

$Q_{\text{сред}}$  - средний показатель уровня удобства по городу.

Принцип вычисления удобства расположения оценочных районов по отношению к местам проживания ( $P_i$ ), центрам культурно-бытового обслуживания, общегородского значения ( $K_i$ ) и местам отдыха ( $N_i$ ) аналогичен вышеуказанному. Расчеты проводились с использованием формул (4.3) - (4.7).

Для вычисления количества проживающих использовались инвентаризационные данные (количество домов и квартир в различных типах застройки).

Для вычисления потенциала объектов культурно-бытового обслуживания общегородского значения принимались во внимание исходные данные о емкости отдельных предприятий и организаций города, которые унифицировались к единому показателю - количеству посетителей в сутки. Для перехода от натуральных показателей к обобщающему (места, рабочие места,  $m^2$ ) применялся экспертный метод.

Аналогично исчислялся и потенциал рекреационных объектов. Основной единицей измерения была площадь рекреационных территорий, расположенных в черте города и в пригородной зоне. Расчет количества рекреантов в

средневзвешенный день года рассчитывался, исходя из рекомендованной нормативными документами плотности рекреантов для разного типа территорий (парки, лесопарки, пляжи и так далее).

Для вычисления интегрального индекса уровня удобства размещения районов города ( $S_i$ ) необходимо перейти от отдельных индексов удобства к агрегированной величине. Агрегирование осуществляется по формуле определения средневзвешенного:

$$S_i = W_i \cdot w + P_i \cdot p + K_i \cdot k + N_i \cdot n, \quad (4.8)$$

где  $S_i$  – интегральный (агрегированный) индекс транспортно-функционального удобства размещения  $i$ -го оценочного района;

$W_i, P_i, K_i, N_i$  – соответственно индексы удобства расположения  $i$ -го района по отношению к местам приложения труда, мест проживания, центров культурно-бытового обслуживания и мест отдыха;

$w, p, k, n$  – соответственно вес каждого из отдельных индексов (сумма должна быть равна 1,00).

За основу определения веса каждого из индексов удобства принято соотношение трудовых, гостевых, культурно-бытовых и рекреационных поездок в общем количестве поездок населения. Социологические обследования и опыт проведения подобных работ в других городах Республики позволяют принять следующие соотношения отдельных видов поездок:

- к местам приложения труда (трудовые) - 0,5;
- к местам проживания (гостевые) - 0,05;
- в центры культурно-бытового обслуживания (культурно-бытовые) - 0,4;
- к местам отдыха (рекреационные) - 0,05.

2. Оценка экологического качества (экологического состояния) территории города ( $E_i$ )

Одним из главных факторов, определяющих ценность отдельных участков территории города, является их экологическое состояние. Эта оценка

осуществляется на основе определения интенсивности действия того или иного загрязнителя в окружающей среде и отражает экологическое качество территории оценочных районов.

Экологическое состояние территории отдельных участков города может быть выражено интегральным индексом. Он агрегирует в себе показатели действия различных экологических факторов на качество территории. Основными среди них можно назвать: уровень загрязнения воздуха, акустическое, электромагнитное и радиационное загрязнение территории, загрязнение воды и почвы.

Не все вышеперечисленные факторы поддаются достоверной количественной оценке в условиях города. Так, невозможно четко идентифицировать влияние уровня загрязнения воды (как подземных, так и наземных источников) того или иного городского района, его экологическое состояние в целом. Объясняется это несоответствием в расположении источников воды и мест ее потребления.

В большинстве случаев на экологическое качество территории в общегородском масштабе влияют 4 составляющих: атмосферное и акустическое загрязнение, загрязнение почв и санитарно-защитные зоны.

#### *Атмосферное загрязнение.*

Атмосфера города имеет достаточно высокий уровень загрязнения. По валовым выбросам вредных веществ можно определить на каком месте находится город среди других индустриально развитых центров Республики (также можно определить по значению КИЗА – комплексный индекс загрязнения атмосферы).

Также по данным Гидрометцентра можно определить среднегодовые концентрации загрязняющих веществ (ПДК – предельно-допустимая концентрация) в приземном слое воздуха (диоксида азота, оксид углерода, диоксида серы, сероводород, пыль и др.).

Вполне понятно, что конфигурация изолиний ПДК вредных веществ не совпадают с границами районов, по которым осуществляется денежная оценка. В связи с этим возникла проблема определения в каждом из этих районов

средневзвешенной концентрации суммы вредных выбросов веществ в атмосферу. Для этого была использована формула:

$$y_i = \frac{(S_i^1 \cdot n^1) + (S_i^2 \cdot n^2) + \dots + (S_i^k \cdot n^k)}{100}, \quad (4.9)$$

где  $y_i$  – средневзвешенный показатель концентрации суммы вредных выбросов в атмосферу для  $i$ -го района города;

$S_i^1, S_i^2, S_i^k$  – доли площади  $i$ -го района, имеющие разное значение ПДК (в %);

$n^1, n^2, \dots, n^k$  – соответствующие значения ПДК.

Для расчета индекса уровня атмосферного загрязнения в каждом оценочном районе применялась следующая формула:

$$Y_i = \frac{y_i}{y_{cp}}, \quad (4.10)$$

где  $Y_i$  – индекс уровня загрязнения в  $i$ -м районе;

$y_i$  – показатель уровня загрязнения в  $i$ -м районе.

$y_{cp}$  – средневзвешенный показатель концентрации суммы вредных выбросов в атмосферу города.

*Загрязнение почв.*

Основными источниками загрязнения почв являются:

- промышленные предприятия, которые являются источниками выбросов в атмосферу, которые потом аккумулируются в почве, и образования промышленных отходов;

- полигоны твердых бытовых отходов (далее ТБО) и стихийные свалки бытовых и строительных отходов на периферии частного сектора города, в лесополосах, оврагах и балках;

- негерметично оснащенные или несвоевременно высушиваемые выгребные ямы бытовых сточных вод частного сектора города;

- аварийные ситуации на городских, особенно бесхозных, канализационных сетях и сооружениях.

Существенным является тот факт, что большое количество предприятий находится в состоянии банкротства, сети их слабо обслуживаются и являются источником постоянного загрязнения территории.

Расчеты индекса негативного влияния загрязнения почв ( $L_i$ ) на экологическое состояние каждого из районов проводились по аналогии с расчетами  $Y_i$  (см. формулы (4.9) – (4.10)).

#### *Акустическое загрязнение.*

Акустическое загрязнение является достаточно распространенным явлением, как элемент дискомфорта. Основным источником шума является железная дорога, проходящая по городской территории. С учетом интенсивности движения, уровни акустического загрязнения с превышением 65 дБ отмечаются в интервале 100 - 150 метров от линии дороги. Этот фактор является постоянным. Значительным источником шума являются транзитные улицы и дороги. Кроме того, на города также может влиять аэропорт и другие виды транспорта, так как в шумовую зону этих объектов попадает значительная часть жилья.

Принцип расчета средневзвешенного показателя и индекса  $X_i$  (акустическое загрязнение) аналогичен приведенному выше расчету для  $Y_i$  и  $L_i$  (см. формулы (4.9) – (4.10)).

#### *Санитарно-защитные зоны.*

Основным лимитирующим фактором территориального развития города на данном этапе является санитарно-защитные зоны.

Наличие значительного количества вредных в экологическом плане объектов требует создания и планировочной организации их санитарно-защитных зон. В последнее время ситуация обострилась в связи с приостановлением промышленного производства и бесхозяйственного и бессистемного использования этих территорий.

По данным городской санитарно-эпидемиологической службы (далее СЭС) в городе находятся предприятия I, II и III классов вредности и опасности с размером санитарно-защитной зоны соответственно 1000, 500 и 300 м.

Расчеты индекса негативного влияния санитарно-защитных зон ( $Q_i$ ) на экологическое состояние каждого из районов проводились по аналогии с расчетами  $Y_i$  (см. формулы (4.9) – (4.10)).

*Комплексная оценка экологического качества территории оценочных районов.*

Таким образом, оценка экологического состояния территории города проведена на основе определения влияния на качество территории отдельных районов города факторов: уровня атмосферного загрязнения ( $Y_i$ ), уровня негативного воздействия санитарно-защитных зон ( $Q_i$ ), уровня загрязнения почв ( $L_i$ ), уровня акустического загрязнения ( $X_i$ ).

Интегральный индекс экологического качества территории представляет собой средневзвешенное значение индексов  $Y_i$ ,  $Q_i$ ,  $L_i$  и  $X_i$ . В этом случае возникает проблема определения весовой характеристики каждого из отдельных индексов.

Эта проблема может быть решена в результате изучения влияния каждого из указанных факторов на здоровье населения города, прежде всего детей в возрасте до 15 лет. Объясняется это тем, что дети являются наименее мобильной категорией населения, жестко «прикрепленных» к территории отдельных участков города с присущим им уровнем загрязнения.

Наиболее оптимальным методом исследования, в данном случае, является корреляционно-регрессионный анализ. Это обусловлено, в первую очередь, многофакторностью проявления заболеваний, а также значительным разбросом показателей уровня загрязнения среды и заболеваний, что свидетельствует об отсутствии прямой функциональной зависимости между этими явлениями.

Относительный сравнительный анализ влияния отдельных факторов экологического состояния городов свидетельствует о том, что в целом наибольшее влияние на уровень заболеваемости детей осуществляет атмосферное загрязнение в санитарно-защитных зонах.

Относительное сравнения коэффициентов парной корреляции двух факторов дало удельный вес для  $Y_i$  - 0,26, для  $X_i$  - 0,14,  $L_i$  - 0,24, для  $Q_i$  - 0,36.

Таким образом, расчет интегрального индекса экологического качества территории каждого из выделенных районов ( $E_i$ ) осуществляется с учетом коэффициентов по формуле:

$$E_i = 0,26 \cdot Y_i + 0,14 \cdot X_i + 0,24 \cdot L_i + 0,36 \cdot Q_i, \quad (4.11)$$

### 3. Оценка инженерно-инфраструктурного обеспечения территории ( $U_i$ )

Оценка уровня инженерно-инфраструктурного обеспечения территории населенного пункта базируется на изучении условий обеспечения оценочных районов объектами инженерной инфраструктуры, либо (в случае их отсутствия) возможности подключения производственных и других объектов района к городским инженерно-инфраструктурным сетям. Оценка проводится по отдельным составляющим инженерной инфраструктуры с определением на конечном этапе интегрального индекса инженерно-инфраструктурного обеспечения оценочных районов.

Анализ выявил, что в городе на формирование интегрального индекса инженерно-инфраструктурного обеспечения территории влияют 5 составляющих инженерной инфраструктуры:

- теплоснабжение;
- газоснабжение;
- водоснабжение;
- канализация;
- электроснабжение.

Принцип такой оценки описывается с помощью модели потенциалов С.Стюарта, компонентами которой выступают мощность или емкость источника инженерного обеспечения и расстояние до него:

$$A_i = Z_i \cdot D_{ij}, \quad (4.12)$$

где  $A_j$  – потенциал инженерного обеспечения  $i$ -ой оценочной единицы;

$Z_i$  – мощность (емкость) объектов инженерного обеспечения, находящихся в  $i$ -ой оценочной единицы;

$D_{ij}$  – оценка «удобства» связи  $j$ -ой единицы с объектом инженерного обеспечения в  $i$ -ой оценочной единицы.

Существенным критерием оценки уровня инженерного обеспечения территории является наличие свободных мощностей водоснабжения, водоотведения, электро-, тепло-, газоснабжения и возможность подключения к источникам.

Расчет относительных индексов обеспечения районов города теплоснабжением ( $A_i$ ), газоснабжением ( $B_i$ ), водоснабжением ( $F_i$ ), канализацией ( $G_i$ ) и электроснабжением ( $H_i$ ) проводится путем соотношения соответствующих показателей их инженерно-инфраструктурного обеспечения со средним показателем по городу.

Для определения интегрального индекса уровня инженерно-инфраструктурного обеспечения районов города ( $U_i$ ) необходимо перейти от индексов  $A_i, B_i, F_i, G_i, H_i$  к средневзвешенной величине, отражающей удельный вес каждой из составляющих инженерной инфраструктуры в общей оценке. Взвешивания осуществляется по следующей формуле:

$$U_i = A_i \cdot a + B_i \cdot b + F_i \cdot f + G_i \cdot g + H_i \cdot h, \quad (4.13)$$

где  $a, b, f, g, h$  – соответствующий вес каждого из отдельных индексов (сумма должна равняться 1,0).

За основу определения веса каждого из отдельных индексов инфраструктурного обеспечения принято соотношение затрат на единицу площади (1 га) при осуществлении инженерной застройки на свободной территории. Принимались во внимание как затраты на строительство главных сооружений, так и стоимостные показатели сооружения линейных объектов инфраструктуры.

Для города приняты следующие весовые характеристики отдельных видов инженерного оборудования:

- теплоснабжение            0,38;



- газоснабжение	0,08;
- водоснабжение	0,22;
- канализация	0,15;
- электроснабжение	0,17.

Итак, расчет интегрального индекса уровня инженерно-инфраструктурного обеспечения районов города ( $U_i$ ) осуществляется с учетом этих коэффициентов по формуле:

$$U_i = 0,38 \cdot A_i + 0,08 \cdot B_i + 0,22 \cdot F_i + 0,15 \cdot G_i + 0,17 \cdot H_i. \quad (4.14)$$

#### 4. Оценка социально-градостроительной привлекательности среды ( $C_i$ )

Одним из важных факторов, влияющих на ценность того или иного оценочного района города, является его социальная привлекательность (престижность), которая воспроизводит удовлетворенность жителей города архитектурно-эстетическими, социально-инфраструктурными, транспортными условиями проживания, разнообразием мест приложения труда, уровнем озеленения микрорайонов, наличием условий для развития детей, общим культурным уровнем окружения.

Основными направлениями этой характеристики являются анализ и оценка архитектурно и функционально-планировочных, историко-культурных, природно-ландшафтных и рекреационных качеств территории. При этом определяющими факторами при оценке ценности городских земель выступают комплексность социальной сферы, разнообразие функционального использования территории, завершенность архитектурно-пространственной композиции, ее историко-культурная и градостроительная ценность, уровень развития планировочной структуры, возможность организации массового отдыха населения.

Большинство из перечисленных параметров непосредственно влияют на уровень удобства организации того или иного вида экономической деятельности, и в конечном итоге определяют его прибыльность. Исходя из этого, немаловажное значение приобретает наличие или возможность подведения подъездных

железнодорожных путей; особых требований к режиму и характеру использования территорий (охранные зоны, зоны регулирования застройки, планировочные ограничения и так далее); специальные требования к технологии деятельности с точки зрения рационального использования окружающей среды.

Учитывая то, что рентоформирующим факторам свойственны не только различные по своей природе количественные, но и качественные характеристики, определяющие потребительские свойства городских земель, целесообразно конвертировать их в оценочные баллы с учетом значимости каждого из факторов в процессе рентообразования.

Для оценки социально-градостроительной привлекательности среды отдельных земельно-оценочных единиц города был использован метод экспертных оценок. Оценка осуществлялась квалифицированными экспертами по 9 факторам, отражающих основной спектр социально-градостроительных качеств территории. Оценка каждого фактора проставлялась по 10-балльной шкале, при этом 10 баллами оценивалось наилучшее значение фактора, 1 баллом - полное отсутствие.

Статистическая обработка данных выполнена с учетом разницы в площадях земельно-оценочных единиц и удельного веса рентоформирующих факторов в формировании совокупного уровня ценности городских земель.

Непосредственный расчет индекса социально-градостроительной привлекательности территории  $C_i$  осуществлялся по формуле:

$$C_i = \frac{O_i}{\sum O_i \cdot S_i / \sum S_i}, \quad (4.15)$$

где  $O_i$  – средняя балльная оценка фактора привлекательности по  $i$ -тому району;  
 $S_i$  – площадь  $i$ -ой земельно-оценочной единицы.

5. Расчет комплексного индекса ценности территории  $I_i$  и выделения границ экономико-планировочных зон ( $I_i$ )

Расчет комплексного индекса ценности территории оценочных районов  $I_i$  осуществляется путем взвешивания отдельных индексов  $S_i$ ,  $E_i$ ,  $U_i$ ,  $C_i$ , которые

были рассчитаны в результате пофакторной оценки и описаны в вышеуказанном материале.

Взвешивание осуществлялось с использованием многопродуктивной модели типа функции Кобба-Дугласа:

$$I_i = S_i \cdot \alpha + E_i \cdot \beta + U_i \cdot \chi + C_i \cdot \delta, \quad (4.16)$$

где  $\alpha, \beta, \chi, \delta$  - удельный вес каждой из групп факторов в формировании степени рентной ценности рассматриваемой территории, сумма которых должна быть равна 1,0.

Результаты оценки каждой из групп факторов представлены в приложении Технической документации по нормативной денежной оценке земель города Кировское [207]. Весовые коэффициенты для каждого из индексов приведены в таблице 4.1.

Таблица 4.1 – Весовые коэффициенты для каждого из индексов

№ пп	Группы факторов	Весовые коэффициенты по результатам экспертной оценки
1	Транспортно-функциональное удобство	0,32
2	Экологическое удобство	0,23
3	Уровень инженерного обеспечения и благоустройства	0,25
4	Привлекательность среды	0,20

Таким образом, расчет комплексного индекса ценности территории оценочных районов  $I_i$  осуществляется с учетом этих коэффициентов по формуле:

$$I_i = S_i \cdot 0,32 + E_i \cdot 0,23 + U_i \cdot 0,25 + C_i \cdot 0,20. \quad (4.17)$$

Анализ полученных в результате расчета индекса  $I_i$  показателей свидетельствует о том, что городу присущи весьма существенные зональные различия, что подтверждается различными значениями индексов  $I_i$ .

Таким образом, в городе выделено шесть экономико-планировочных зон, в которые были объединены оценочные районы. При объединении оценочных районов в зоны учитывалась действие трех факторов:

- 1) смежность районов;
- 2) преимущественно однородное функциональное использование;
- 3) близость значений комплексного индекса ценности территории (величины индексов отдельных оценочных районов не должны значительно отличаться между собой).

Значение зонального коэффициента  $K_{м2}$  для отдельной экономико-планировочной зоны определяется как средневзвешенное индексов  $I_i$  оценочных районов, входящих в эту зону (по доле площади района).

Необходимо также отметить, что Порядком нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов [223] установлены предельные значения (наибольшее и наименьшее) зонального коэффициента  $K_{м2}$  в зависимости от численности населения. Итак, согласно таблицы 1.6 Порядка, для города Кировское наибольшее значение  $K_{м2}$  должно находиться в диапазоне 1,5 - 2,0, наименьшее – 0,5. По результатам расчета, полнота которого представлена в Технической документации по нормативной денежной оценке земель города Кировское [222] получено наибольшее значение  $K_{м2}$  – 1,51, наименьшее значение -  $K_{м2}$  – 0,58, что соответствует установленному диапазону.

Представив полную картину экономико-планировочных зон города Кировское было установлено, что не все зоны по уровню градостроительной ценности территории привлекательны для жилищного строительства. Отметим, что около 40% территории города отведена под сельскохозяйственные угодья, имеет низкий коэффициент  $K_{м2} < 1$  и по функциональному назначению и характеру использования не может быть отведена под какой-либо другой вид деятельности. Часть территории города занята приусадебной жилой застройкой и имеет средний коэффициент  $K_{м2} = 1,10$ . И только 2 экономико-планировочные зоны имеют высокий коэффициент  $K_{м2}$  от 1,31 до 1,51. В этой части города высокая концентрация мест приложения труда, развита социальная инфраструктура. Экономико-планировочные зоны со средним и выше среднего коэффициентом  $K_{м2}$  по своим характеристикам могут представлять интерес для

государственного и частного инвестирования в различные сферы, в том числе и в жилищное строительство.

Экономико-планировочные зоны с наиболее подходящим в рамках исследования коэффициентом  $K_{м2}$ , выделенные как привлекательные для развития жилищного строительства в границах населенного пункта в разрезе районов города Кировское отмечены на рисунке 4.1 зонами I, II, III.

Также необходимо подчеркнуть, что вышеупомянутые зоны, удовлетворяющие условиям градостроительной привлекательности по  $K_{м2}$ , имеют неравномерное наполнение ценности территории и требуют дополнительного деления и анализа.

На *третьем этапе* для оценки социально-градостроительной привлекательности среды отдельных земельно-оценочных единиц используется метод экспертных оценок с выделением факторов, отражающих спектр социально-градостроительных качеств территории, а именно:

- обеспеченность объектами торговли и бытового обслуживания (a);
- обеспеченность учреждениями здравоохранения (b);
- обеспеченность учреждениями культуры (c);
- обеспеченность учреждениями спорта (d);
- обеспеченность школами и дошкольными заведениями (e);
- эстетика района (f);
- озеленение территории (g);
- близость к остановкам общественного транспорта (h);
- разнообразие мест приложения труда (i).

Факторы могут меняться, в зависимости от социально-экономических и градостроительных качеств территории.

Оценка каждого фактора проставляется по 10-балльной шкале, при этом 10 баллами оценивается наилучшее значение фактора, 1 баллом – полное его отсутствие.

Для вычисления берется среднее значение каждого фактора районов входящих в конкретную экономико-планировочную зону и рассчитывается по формуле:

$$\bar{a} = \frac{\Phi_1 P_1 + \Phi_1 P_2 + \dots + \Phi_1 P_n}{P_1 + P_2 + \dots + P_n}, \quad (4.18)$$

$$\bar{b} = \frac{\Phi_2 P_1 + \Phi_2 P_2 + \dots + \Phi_2 P_n}{P_1 + P_2 + \dots + P_n}, \quad (4.19)$$

.....

где  $\bar{a}$ ,  $\bar{b}$ , ...  $\bar{n}$  – среднее значение одного фактора экспертной оценки экономико-планировочной зоны;

$\Phi_1, \Phi_2, \dots, \Phi_n$  – фактор экспертной оценки экономико-планировочной зоны;

$P_1, P_2, \dots, P_n$  – районы вошедшие в экономико-планировочную зону.

$$\bar{\Phi}_3 = \frac{\bar{a} + \bar{b} + \dots + \bar{n}}{\sum_{i=1}^n P}, \quad (4.20)$$

где  $\bar{\Phi}_3$  – среднее значение экспертной оценки экономико-планировочной зоны.

Для выполнения расчета принимаем за основу выбранные во втором этапе методического подхода оценки эффективности использования территории наиболее привлекательные для жилищного строительства экономико-планировочные зоны (I, II, III) и данные, полученные в результате экспертной оценки (приложение Технической документации по нормативной денежной оценке земель города Кировское [222]), в результате чего получаем среднее значение экспертной оценки привлекательных для жилищного строительства экономико-планировочных зон (таблица 4.2):

Таблица 4.2 – Результаты экспертной оценки экономико-планировочных зон с определением среднего значения

№ района	Факторы								
	a	b	c	d	e	f	g	h	i
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Экономико-планировочная зона I									
33	8	6	9	7	8	8	5	10	8
35	8	8	7	7	8	7	4	10	7
36	10	5	4	9	6	8	4	10	7
37	10	5	2	10	5	7	1	10	8

Продолжение таблицы 4.2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
38	10	10	5	9	10	9	8	9	7
39	10	10	3	9	10	9	8	10	7
40	10	8	3	6	5	6	4	10	9
$\bar{a}, \bar{b}, \dots \bar{n}$	9,43	7,43	4,71	8,14	7,43	7,71	4,86	9,86	7,57
$\bar{\Phi}_3 = 7,46$									
Экономико-планировочная зона II									
20	9	1	5	6	8	7	5	9	7
21	9	1	6	6	7	7	5	9	6
22	8	2	7	5	8	6	4	9	7
23	9	1	7	3	5	6	4	9	8
24	5	1	9	2	5	5	4	10	10
28	10	4	7	5	2	8	6	8	9
29	8	2	9	5	3	8	6	9	9
30	8	1	10	7	4	8	5	10	9
31	8	2	7	7	8	7	4	8	7
32	7	4	5	5	4	5	5	8	8
34	9	4	7	9	3	7	6	9	6
41	9	8	4	4	7	8	7	9	8
42	10	5	5	5	2	7	7	10	10
$\bar{a}, \bar{b}, \dots \bar{n}$	8,39	2,77	6,77	5,31	5,08	6,85	5,23	9,00	8,00
$\bar{\Phi}_3 = 6,38$									
Экономико-планировочная зона III									
1	3	2	2	6	2	6	6	3	8
2	7	2	1	9	2	6	6	6	7
3	7	3	2	9	2	6	5	10	6
4	5	5	3	5	4	5	5	10	6
5	6	5	5	5	6	6	5	10	6
6	8	2	6	5	1	6	5	8	6
7	4	2	4	7	2	5	2	8	8
8	9	1	2	6	1	2	2	9	9
9	2	2	2	3	2	3	3	9	9
10	2	2	2	2	2	2	2	10	8
11	9	1	4	6	1	5	4	10	7
12	4	1	3	3	1	3	6	10	10
13	1	1	1	1	1	1	3	10	10
17	4	1	7	4	1	5	7	10	10
18	8	1	6	4	2	5	4	8	8
19	8	1	3	5	1	5	5	10	7
$\bar{a}, \bar{b}, \dots \bar{n}$	5,44	2,00	3,31	5,00	1,94	4,44	4,38	8,81	7,81
$\bar{\Phi}_3 = 4,79$									

Рассчитав среднее значение экспертной оценки, выделенных во втором этапе методического подхода экономико-планировочных зон наиболее привлекательных для жилищного строительства, можно выполнить обоснование целесообразности привлечения государственного и/или частного капитала в жилищное строительство по принципу социально-градостроительного качества выделенной территории.

*Четвертый этап* – определение зон проявления локальных факторов и значения локальных коэффициентов.

Определение коэффициента местоположения земельного участка не исчерпывается значениями коэффициента  $K_{м2}$  и экспертной оценки территории. На привлекательность для жилищного строительства конкретного участка, кроме зональных, влияют также и локальные факторы, которые учитывают местоположение земельного участка в границах экономико-планировочной зоны ( $K_{м3}$ ), основными из которых являются:

1. Функционально-планировочные факторы ( $K_{мфп}$ ):
  - в зоне пешеходной доступности к общественным центрам ( $a$ );
  - в зоне магистралей повышенного градоформирующего значения ( $b$ );
  - в зоне пешеходной доступности скоростного городского и внешнего пассажирского транспорта ( $c$ );
  - в зоне пешеходной доступности к паркам, скверам, водоемам ( $d$ );
  - в прирельсовой зоне ( $e$ ).
2. Инженерно-геологические и санитарно-гигиенические факторы ( $K_{мигсг}$ ):
  - в пределах территории имеющей наклон более 20% ( $f$ );
  - в зоне небезопасных геологических процессов ( $g$ );
  - в санитарно-защитной зоне ( $h$ );
  - в водоохраной зоне ( $i$ );
  - в границах территории рекреационного значения ( $j$ ).
3. Инженерно-инфраструктурные факторы относительно земельного участка ( $K_{мии}$ ):
  - примыкает к улице без твердого покрытия ( $k$ );



- не обеспечена централизованной канализацией (*l*);
- не обеспечена централизованным водоснабжением (*m*);
- не обеспечена централизованным теплоснабжением (*n*);
- не обеспечена централизованным газоснабжением (*o*).

Установление перечня локальных факторов и обоснование их значений осуществляется с учетом данных таблицы 1.7 Порядка [223] на основе материалов генеральных планов населенных пунктов, другой градостроительной документации и специальных исследований.

Значения коэффициентов, применяемых к каждому из факторов, предлагаются исходя из их веса, а также с учетом условия п. 3.10 Порядка нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов [223]: произведение пофакторных оценок не должно быть ниже 0,50 и выше 1,50.

Для вычисления берется совокупный показатель локальных факторов районов входящих в конкретную экономико-планировочную зону и рассчитывается по формуле:

$$K_{M3P1} = K_{Mfn} \cdot K_{Migsg} \cdot K_{Mii}, \quad (4.21)$$

$$K_{M3P2} = K_{Mfn} \cdot K_{Migsg} \cdot K_{Mii}, \quad (4.22)$$

.....

где  $K_{M3P1}$ ,  $K_{M3P2}$ , ...  $K_{M3Pn}$  - совокупное значение одного локального коэффициента экономико-планировочной зоны.

$$K_{Mfn} = a \cdot b \cdot c \cdot \dots \cdot n, \quad (4.23)$$

$$K_{Migsg} = \dots, \quad (4.24)$$

.....

где  $K_{Mfn}$ ,  $K_{Migsg}$ ,  $K_{Mii}$  – общая пофакторная оценка функционально-планировочных факторов; инженерно-геологических и санитарно-гигиенических факторов; инженерно-инфраструктурных факторов;

а, b, с ... n – локальные факторы влияния;

$$\overline{K_{мЗз}} = \frac{K_{мЗP1} + K_{мЗP2} + \dots + K_{мЗPn}}{\sum_{i=1}^n P}, \quad (4.25)$$

где  $\overline{K_{мЗз}}$  - среднее значение совокупных локальных коэффициентов экономико-планировочной зоны.

Для выполнения расчета принимаем за основу выбранные во втором этапе методического подхода оценки эффективности использования территории наиболее привлекательные для жилищного строительства экономико-планировочные зоны (I, II, III) и данные, полученные в результате определения локальных коэффициентов ( $K_{мЗ}$ ) местоположения земельного участка в границах экономико-планировочной зоны (приложение Технической документации по нормативной денежной оценке земель города Кировское [222]), в результате чего получаем среднее значение совокупных локальных коэффициентов экономико-планировочной зоны (таблица 4.3).

Таблица 4.3 – Локальные коэффициенты ( $K_{мЗ}$ ) местоположения земельного участка в границах экономико-планировочной зоны

№ райо-на	$K_{мфп}$					$K_{мигсг}$					$K_{мии}$					КмЗP1 ... КмЗPn
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Экономико-планировочная зона I																
33	1,14	1,14	1,08	1,12	-	-	0,9	-	-	1,05	-	-	-	-	-	1,49
35	1,18	1,15	1,08	1,12	-	-	0,9	-	-	-	-	-	-	-	-	1,48
36	1,18	1,20	1,06	1,10	-	-	0,89	-	-	-	-	-	-	-	-	1,47
37	1,08	1,10	1,06	1,08	-	-	0,87	-	-	-	-	-	-	-	-	1,18
38	1,15	1,10	1,10	1,10	-	-	0,88	-	-	-	-	-	-	-	-	1,35
39	1,10	1,04	1,06	1,07	-	-	0,85	-	-	-	-	-	-	-	-	1,10
40	1,12	-	1,06	1,09	-	-	0,85	-	-	-	-	-	-	0,95	-	1,04
$\overline{K_{мЗз}} = 1,30$																
Экономико-планировочная зона II																
20	1,10	1,15	1,12	1,15	-	-	0,87	-	-	1,05	-	-	-	0,95	-	1,41
21	1,11	1,20	1,14	1,13	-	-	0,87	-	-	-	-	-	-	-	-	1,49
22	1,11	1,20	1,10	1,13	-	-	0,90	-	-	-	-	-	-	-	-	1,49
23	1,08	1,15	1,10	1,12	-	-	0,90	-	-	-	-	-	-	0,95	0,95	1,24

Продолжение таблицы 4.3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
24	1,05	1,20	1,08	1,13	-	-	0,87	-	-	-	-	-	-	0,95	0,95	1,21
28	1,12	-	1,06	1,10	-	0,90	0,87	-	-	-	-	-	-	-	-	1,02
29	1,12	1,15	1,08	1,13	-	-	0,90	-	-	-	-	-	-	-	-	1,41
30	1,08	1,20	1,08	1,12	-	-	0,89	-	-	-	-	-	-	-	0,95	1,33
31	1,14	1,15	1,10	1,15	-	-	0,90	-	-	-	-	-	-	-	-	1,49
32	1,14	1,04	1,08	1,15	-	-	0,89	-	-	-	-	-	-	-	-	1,31
34	1,14	1,15	1,12	1,15	-	-	0,87	-	-	1,05	-	-	-	-	0,95	1,47
41	1,10	-	1,06	1,09	-	-	0,86	-	-	-	-	-	-	-	-	1,09
42	1,08	-	1,04	1,07	-	-	0,80	-	-	-	-	-	-	0,95	0,95	0,87
<i>КмЗз</i> = 1,30																
Экономико-планировочная зона III																
1	1,06	1,20	-	-	-	-	0,85	0,90	-	-	-	0,95	0,95	0,95	-	0,83
2	1,08	1,15	1,04	1,05	-	-	0,87	0,96	-	-	-	0,95	-	-	-	1,08
3	1,10	1,10	1,06	1,07	-	-	0,90	-	-	-	-	0,95	-	0,95	-	1,11
4	1,12	1,10	1,08	1,09	-	-	0,90	-	-	-	-	0,95	-	0,95	-	1,18
5	1,15	1,10	1,10	1,11	-	-	0,87	-	-	-	-	-	-	0,95	-	1,28
6	1,12	1,15	1,15	1,15	-	-	0,85	-	-	-	-	-	-	0,95	-	1,38
7	1,12	1,04	1,08	1,11	-	-	0,85	0,90	-	-	0,95	0,95	0,95	0,95	-	0,87
8	1,08	1,04	1,08	1,12	-	-	0,85	0,90	-	-	0,95	-	0,95	0,95	-	0,89
9	-	1,04	1,08	1,12	-	-	0,85	0,90	-	-	0,95	0,95	0,95	0,95	-	0,78
10	-	1,04	1,06	1,12	-	-	0,85	0,90	-	-	0,95	0,95	-	0,95	-	0,81
11	1,08	1,20	1,15	1,14	1,04	-	0,85	0,90	-	-	-	-	-	-	-	1,35
12	-	1,20	1,10	1,12	1,04	-	0,85	0,96	-	-	-	0,95	-	0,95	0,95	1,08
13	-	1,20	1,06	1,06	1,04	-	0,85	-	-	-	-	0,95	-	0,95	-	1,08
17	-	-	1,06	1,08	-	-	0,87	0,90	-	-	-	0,95	-	0,95	0,95	0,77
18	1,06	-	1,10	1,10	-	-	0,90	-	-	-	-	0,95	-	0,95	0,95	0,99
19	1,04	1,15	1,12	1,14	-	-	0,87	-	-	-	-	0,95	-	0,95	0,95	1,14
<i>КмЗз</i> = 1,04																

Расчет среднее значение локальных коэффициентов по всем экономико-планировочным зонам выделенной территории населенного пункта, можно отследить степень развитости и инвестиционной привлекательности земельного участка.

При определении значения локального коэффициента для отдельного земельного участка, его значение устанавливается на основе определения доли площади, которую занимает тот или иной фактор, влияющий на ценность земельного участка.

Применение локальных коэффициентов в дальнейшем при оценке отдельных земельных участков должно осуществляться специалистами местных земельных отделов.

На *пятом этапе* выполняется сравнение в выделенных экономико-планировочных зонах средних значений экспертной оценки конкретной зоны и локальных факторов (таблица 4.4).

Таблица 4.4 – Сравнение показателей экономико-планировочных зон

Экономико-планировочная зона	Км2	Фз	Км3	Среднее значение
I	1,51	7,46	1,3	3,42
II	1,31	6,38	1,3	3,00
III	1,10	4,79	1,04	2,31

Более детально, по такому же принципу, можно проанализировать в определенной экономико-планировочной зоне входящие в нее районы, сравнить их ценность и удобство для жилищного строительства [225; 226].

Подход дает возможность представить полную картину необходимости и эффективности развития жилищного строительства на конкретной территории (экономико-планировочной зоне) для дальнейшего планирования мероприятий с использованием механизма развития государственно-частного партнерства.

#### 4.2. Определение потребности в жилищной обеспеченности населения территории

Показатель жилищной обеспеченности – это один из социальных индикаторов, который характеризует качество жизни населения.

Жилищный вопрос на текущей повестке дня социальных проблем государства остается актуальным и в полном объеме не разрешимым, поскольку наряду с проблемами ликвидации жилищной очереди, существуют вопросы улучшения условий проживания для тех граждан, которые живут большими

семьями в малогабаритных квартирах, в ветхих и, практически не пригодных для проживания домах, а также улучшение качества жилья, для населения с ограниченными возможностями.

Наиболее ярким показателем жилищной обеспеченности населения, является среднее значение размера общей площади, приходящейся на одного человека, так называемая норма жилищной обеспеченности – важный индикатор нормативно-правового обеспечения жилищного строительства различных государств.

Жилье является одной из базовых ценностей, обеспечивающих гражданам ощущение стабильности и безопасности, стимулирует к эффективному труду и, в значительной степени, формирует отношение граждан к государству, поскольку именно государство является гарантом реализации конституционного права граждан на жилье. Жилье удовлетворяет многочисленные нужды человека, служит ему в течение долгого времени; защищает человека от негативных природных явлений, способствует сохранению здоровья и т.д. [98, с. 72].

На сегодняшний день в результате экономической и географической неопределенности территории Донецкой Народной Республики в сфере жилищного строительства прослеживается слабая инвестиционная активность, но при этом в связи со сложившейся геополитической ситуации потребность в жилищной обеспеченности населения территории возрастает, о чем свидетельствует анализ состояния жилищного фонда и жилищного строительства Республики.

Для решения проблем жилищной обеспеченности населения территории необходимо рассмотреть варианты стимулирования развития ЖС, что обеспечит долговременный социальный и экономический рост в целом.

Основой определения потребности в жилищной обеспеченности населения территории являются нормативно-правовые акты и технико-экономические нормы в строительстве и градостроительстве.

Норма жилищной обеспеченности – вопрос актуальный в разные периоды развития человечества. Так, в период Союза Советских Социалистических Республик нормой жилищной обеспеченности было количество полезной

площади в жилых зданиях, установленное на определенный период времени на одного человека [227].

Согласно статье 50 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма (далее - норма предоставления) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

2. Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

3. Учетной нормой площади жилого помещения (далее - учетная норма) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях [228].

По типам домов в Российской Федерации выделяют:

- престижный (бизнес-класс) – 40 м<sup>2</sup>;
- социальный (муниципальное жилище) – 20 м<sup>2</sup>;
- специализированный (дома гостиничного типа, специализированные гостиничные комплексы – не регламентируется [229].

Социальная норма площади жилого помещения определяется федеральным стандартом социальной нормы площади жилого помещения в размере 18 квадратных метров общей площади жилья на одного гражданина [230].

Согласно санитарным нормам в статье 105 Жилищного кодекса Российской Федерации указаны нормы жилых помещений в общежитиях, а именно из расчета не менее шести квадратных метров площади на одного человека [228]. Такие же нормы прописаны и для маневренного фонда (ст. 106 Жилищного кодекса РФ).

Но, несмотря на принятую основополагающую нормативно-правовую базу Российской Федерации в виде Жилищного кодекса, в разрезе городов-центров

федеральных округов Российской Федерации, нормы предоставления площади жилого помещения также отличаются, а именно:

В г. Москва вследствие конструктивных особенностей жилых помещений, предоставляемых гражданам, состоящим на жилищном учете, размер площади жилого помещения не может быть более чем:

1) на семью, состоящую из супругов, - однокомнатная квартира площадью до 44 квадратных метров;

2) на семью, состоящую из двух граждан, не являющихся супругами, - двухкомнатная квартира площадью до 54 квадратных метров;

3) на семью из трех граждан, в составе которой есть супруги, - двухкомнатная квартира площадью до 62 квадратных метров;

4) на семью из трех граждан, в составе которой нет супругов, - трехкомнатная квартира площадью до 74 квадратных метров;

5) на семью из четырех или пяти граждан - жилое помещение площадью по 18 квадратных метров на одного члена семьи (получившийся размер жилого помещения может быть увеличен не более чем на 9 квадратных метров);

6) на семью из шести и более граждан - жилое помещение (жилые помещения) площадью по 18 квадратных метров на одного члена семьи (получившийся размер жилого помещения (жилых помещений) может быть увеличен не более чем на 9 квадратных метров) [231].

В г. Санкт-Петербург норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, составляет:

1) 18 квадратных метров на одного члена семьи, состоящей из двух и более человек;

2) 33 квадратных метра для одиноко проживающего гражданина [232].

В г. Ростов-на-Дону норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма муниципального жилищного фонда устанавливается из расчета:

1) 25 квадратных метров общей площади (для одиноко проживающих граждан);

2) 34 квадратных метров общей площади (на семью из 2 человек);

3) 15 квадратных метров общей площади на каждого члена семьи (на семью из трех и более человек) [233].

В г. Нижний Новгород:

1) учетная норма площади жилого помещения в целях принятия на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях - в размере 10 квадратных метров общей площади жилого помещения на одного человека для проживающих в отдельных квартирах (доме) и 12 квадратных метров общей площади жилого помещения на одного человека для проживающих в коммунальных квартирах;

2) норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма - в размере 13 квадратных метров общей площади жилого помещения на одного человека [234].

В г. Ставрополь:

1. Норму предоставления площади жилого помещения по договору социального найма принимать в размере:

- не менее 18 квадратных метров общей площади жилого помещения для одиноко проживающего гражданина;

- не менее 15 квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи.

2. Учетную норму площади жилого помещения в городе Ставрополе принимать в размере 12 квадратных метров общей площади жилого помещения, приходящуюся на одного гражданина [235].

В г. Екатеринбург в целях обеспечения малоимущих граждан жилыми помещениями муниципального жилищного фонда:

1. Устанавливается учетная норма площади жилого помещения на территории муниципального образования, исходя из которой определяется уровень обеспеченности малоимущих граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в размере 10 м<sup>2</sup> общей площади на одного человека.

2. Устанавливается норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма на территории муниципального образования, исходя из которой определяется размер общей площади жилого помещения,



предоставляемого малоимущим гражданам по договору социального найма, в размере 16 квадратных метров общей площади на одного человека [236].

В г. Новосибирск:

1. Учетная норма площади жилого помещения устанавливается в размере 12 и менее квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи.

2. Норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма устанавливается в размере не менее 15 квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи [237].

В г. Владивосток:

1. Устанавливается норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма в размере 18 квадратных метров общей площади на одного человека.

2. Устанавливается учетная норма для постановки на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях в размере 13 квадратных метров общей площади на одного человека.

Прочие территориальные единицы прописывая нормы предоставления площади жилого помещения отталкиваются от норм городов-центров федеральных округов [238].

В рамках законодательства Украины было выделено определение социальной нормы жилья, которая устанавливается с целью обеспечения государственных социальных гарантий в сфере жилищно-коммунального обслуживания, приведения норм потребления жилищно-коммунальных услуг к фактическому объему потребления, соблюдение принципа социальной справедливости во время предоставления льгот и субсидий [239].

Также, в украинской электронной законодательной базе была выделена справочная информация относительно понятия нормы жилой площади, а именно: норматив обеспеченности жилой площадью в государственном, коммунальном и общественном жилищном фондах на одного человека, который отражает принцип потребительского использования жилищного фонда [240].

По общему правилу норма предоставления жилой площади в Украине устанавливается в размере 13,65 квадратных метров на одного человека. Жилое помещение предоставляется гражданину в границах нормы жилой площади, но не меньше размера, определяемого Кабинетом Министров Украины и Федерацией профессиональных союзов Украины [241].

Социальная норма площади жилого помещения в рамках украинского законодательства следующая: при наличии субсидии – на одного человека составляет 13,65 квадратных метров жилой площади и дополнительно для семьи 35,22 квадратных метра; при наличии льготы – на одного человека составляет 21 квадратный метр и дополнительно для семьи 10,5 квадратных метров [241].

Согласно законодательству о приватизации государственного фонда санитарной нормой жилищной обеспеченности считается безоплатная передача гражданам квартир (домов), жилых помещений в общежитиях (приватизация) в размере 21 квадратный метр общей площади на нанимателя и каждого члена его семьи и дополнительно 10 квадратных метров на семью [242].

В проекте Жилищного кодекса Донецкой Народной Республики согласно статье 1 дано определение понятия жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, предназначено и пригодно для проживания [243], а также по аналогии Российской Федерации дано понятие нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма и учетной нормы площади жилого помещения.

Изучив ряд нормативных актов можно отметить четкое прослеживание неоднозначности подходов к определению понятийного и количественного критерия нормы жилищной обеспеченности на уровне одного государства при наличии основного действующего нормативно-правового документа.

Также различия прописанных в нормативно-правовой базе терминов объясняются сферой их применения, а именно, термин «норма жилой обеспеченности» используется в строительстве при расчете полезной площади жилых зданий; термины «социальная норма жилья» и «социальная норма площади жилого помещения» используются при расчете льгот и субсидий и для

расчета минимально или максимально допустимого размера предоставления площади жилого помещения на одного человека.

Для становления нормативно-правового механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве важной составляющей является определение четкого понятийного аппарата жилищной обеспеченности. Понятие нормы жилищной обеспеченности является основополагающим в развитии нормативно-правовой, организационной и информационной составляющей государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

Проанализировав вышеприведенную терминологию по вопросу нормы жилищной обеспеченности, было установлено, что в рамках государственно-частного партнерства в жилищном строительстве норму предоставления площади жилого помещения необходимо рассматривать как совокупность методически обоснованных нормативов жилищной обеспеченности. Основываясь на проведенном исследовании, в работе предложена следующая трактовка определения «норма жилищной обеспеченности при участии государственно-частного партнерства в жилищном строительстве» – это минимальный допустимый размер общей площади жилого помещения (жилой и подсобных помещений) на одного человека, который отображает принцип потребительского использования общей площади жилого помещения необходимый для нормальной жизнедеятельности человека.

Норму жилищной обеспеченности необходимо учитывать при разработке программ государственно-частного партнерства в жилищном строительстве в части выделения общей жилой площади в период жилищного строительства для решения общественно значимых задач на взаимовыгодных условиях.

В связи с существующими отличиями вышеупомянутой терминологии, количественные показатели нормы жилищной обеспеченности также разнятся. В данном случае возникает необходимость в формировании единого методического подхода к определению норматива жилищной обеспеченности, который бы позволил объективно определять количественную и качественную потребность на

одного человека в жилищном строительстве при разработке жилищных программ с участием государственно-частного партнерства в Донецкой Народной Республике и определять показатели объема жилищного строительства в расчетном периоде.

Действуя в рамках нормативно-правового поля (Постановление Совета Министров Донецкой Народной Республики «О применении Законов на территории ДНР в переходной период» [199]), формирование норматива жилищной обеспеченности на одного человека осуществляется с помощью ДБН В.2.2-15-2005 Жилые здания. Основные положения [200], нормы которого являются обязательными для использования при проектировании новых и реконструкции существующих жилых зданий.

Так, согласно норм ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения», одноквартирный (односемейный) жилой дом и квартиру в многоквартирном жилом здании следует проектировать, исходя из условия их заселения одной семьей.

В квартирах должны быть предусмотрены такие помещения как жилые комнаты и подсобные помещения (кухня, прихожая, санузлы, внутриквартирные коридоры, встроенные кладовые, антресоли, летние помещения и др.). Типы квартир по количеству жилых комнат и их площади в жилых зданиях приведены в таблице 1 ДБН В.2.2-15-2005.

Исходя из норм качественных характеристик помещения, согласно таблицы 1 - Типы квартир и их площади в зависимости от количества жилых комнат ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения» определяется минимальная и максимальная площадь жилого и подсобных помещений в зависимости от количества жилых комнат. Размер жилого помещения рассчитывается по формуле:

$$P_n = K_{общ} - P_{ж}, \quad (4.26)$$

где  $K_{общ} \min$ ,  $K_{общ} \max$  - нижний и верхний предел общей площади квартиры, м<sup>2</sup>;

$Pж\ min$ ,  $Pж\ max$  - нижний и верхний предел жилого помещения, м<sup>2</sup>.

Полученные результаты приведены в таблице 4.5.

Таблица 4.5 – Типы квартир и их площади в зависимости от количества жилых комнат\*

№ пп	Качественные характеристики помещения (площадь – S, м <sup>2</sup> )	Количество жилых комнат				
		1	2	3	4	5
1	Нижний и верхний предел площади квартир ( $Kобц\ min$ , $Kобц\ max$ )	30-40	48-58	60-70	74-85	92-98
2	Общая комната	15	17	17	17	17
3	Спальня ( $max$ )		14	14	28	28
4	Спальня ( $min$ )		10			
5	Рабочая комната или кабинет			10	10	20
6	Кухня	7	8	8	8	8
7	Санузел	3,8	4,5	4,5	4,5	7,6
Размер жилого помещения ( $Pж$ )						
8	$max$	15	31	45	55	69
9	$min$		27	41	51	61
Размер подсобных помещений ( $Pп$ ): кухня, санузел, прихожая, коридор и т.д.						
10	$Pп\ min$ при $Kобц\ min$	15	17	15	19	23
11	$Pп\ max$ при $Kобц\ min$		21	19	23	31
12	$Pп\ min$ при $Kобц\ max$	25	27	25	30	29
13	$Pп\ max$ при $Kобц\ max$		31	29	34	37
Коэффициент учета подсобных помещений ( $Kп$ )						
14	$Kп\ min$ при $Kобц\ min$	0,5	0,35	0,25	0,26	0,25
15	$Kп\ max$ при $Kобц\ min$	0,63	0,44	0,32	0,31	0,34
16	$Kп\ min$ при $Kобц\ max$		0,47	0,36	0,35	0,30
17	$Kп\ max\ max$ при $Kобц\ max$		0,54	0,41	0,4	0,38
18	Среднее значение $\overline{Kп}$	0,57	0,45	0,34	0,33	0,32

\* максимальная площадь квартиры в жилых домах может быть увеличена с целью унификации конструктивно-планировочных решений на 5%

Основываясь на предлагаемой системе определения максимально и минимально допустимого предела помещений разного назначения получаем коэффициент учета подсобных помещений в общей площади предоставления жилого помещения:

$$Kп = \frac{Pп}{Kобц}, \quad (4.27)$$

Выполнив расчеты по формуле, получаем (таблица 4.5) коэффициент учета подсобных помещений в зависимости от типа квартиры и общей площади при различных заданных параметрах (нижний и верхний предел площади квартир). Среднее значение интегрального коэффициента учета подсобных помещений в зависимости от типа квартиры и общей площади рассчитывается по формуле:

$$\overline{Kn} = \frac{\sum Kn}{4}, \quad (4.28)$$

где  $\sum Kn$  - сумма всех коэффициентов учета подсобных помещений в выделенном типе квартиры.

Коэффициент учета подсобных помещений важен при формировании количественного критерия жилищной обеспеченности на одного человека. Итак, отталкиваясь от вышеприведенного анализа нормы предоставления жилой площади в регионах Российской Федерации и учитывая действующее нормативно-правовое поле (Постановление Совета Министров Донецкой Народной Республики «О применении Законов на территории ДНР в переходной период» (с изменениями) №9-1 от 02.06.2014 г. [199]) в Украине, норму жилой площади на одного человека принимаем в размере 13,65 м<sup>2</sup>. Отталкиваясь от заданной нормативной жилой площади, а также принимая в расчет, что жилая площадь должна быть увеличена на площадь подсобных помещений путем применения выведенного в работе интегрального коэффициента учета подсобных помещений с учетом существующих государственных норм в сфере строительства жилых помещений, получаем выведенный норматив жилищной обеспеченности с учетом семейности:

$$S_{общ} = 13,65 \cdot Ч + 13,65 \cdot \overline{Kn}, \quad (4.29)$$

где 13,65 – норма жилой площади на одного человека, м<sup>2</sup>;

$\overline{Kn}$  - интегральный коэффициент учета подсобных помещений в соответствии с количеством жилых комнат;

$Ч$  – количество человек.

Принимая во внимание особенности существующего нормативно-правового обеспечения в части предоставления дополнительной площади, рассчитываем нормы жилищной обеспеченности с учетом семейности и полученных коэффициентов учета подсобных помещений жилого дома в соответствии с количеством жилых комнат (таблица 4.6).

Таблица 4.6 – Расчет норматива жилищной обеспеченности с учетом семейности

Кол-во человек	Норма жилой площади на человека м <sup>2</sup> [209]	Интегральный коэффициент учета подсобных помещений в соответствии с количеством жилых комнат		Общая площадь жилого помещения, м <sup>2</sup>
		$\overline{Kn}$	Кол-во комнат	
1	13,65	1,57	1	35,08
2	13,65	1,45	2	47,09
3	13,65	1,45	2	60,74
4	13,65	1,34	3	72,89
5	13,65	1,33	4	86,41
6	13,65	1,32	5	99,92

Проведенный анализ позволит выполнить расчет минимально допустимой нормы предоставления общей площади жилого помещения при наличии заранее заданных показателей (количества человек, законодательно зафиксированной нормы жилой площади на человека, количества комнат) для граждан в рамках реализации механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве путем использования проектного подхода [244].

Для определения объемов жилищного строительства по конкретным участкам необходимо учитывать градостроительные нормы застройки селитебной территории. Выполнив ретроспективный обзор основных нормируемых параметров застройки территории с 1929 года и до наших дней, проанализируем изменения основ градостроительной политики, начиная с периода массового жилищного строительства прошлого века и в современный период времени. Результаты исследования представим в виде таблицы 4.7.

Из приведенных в таблице 4.7 нормируемых параметров застройки территории наиболее целесообразными в рамках проектного подхода с применением механизма развития государственно-частного партнерства в

Таблица 4.7 – Ретроспективный обзор основных нормируемых параметров застройки микрорайона [дополнено автором на основе [245-247]. Данные приведены только по наиболее используемым типам застройки по этажности]

Нормируемые параметры микрорайона при застройке жилыми зданиями с количеством этажей	Нормативная документация							
	ПиН 1929 [248]	СН №41-58 [249]	СНиП II-К.2-62 [250]	СНиП II-60-75, [251] СНиП II-60-75* [252]	СНиП II-60-75** [253]	СНиП 2.07.01-89 [229]	ДБН 360-92** [254]	ДБН Б.2.2-12-2018 [255]
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>1. Плотность (брутто) населения, чел./га территории микрорайона *</b>								
2 этажа	285	200/150	210/180	220/170	230/190	180-220**	180-450	150-450
3 этажа	428	267/200	290/210	290/220	290/230			
4 этажа	571	290/220	300/220	310/230	320/260	330-370		
5 этажей		320/240	330/250	360/270	370/300	400-440		
9 этажей и более		420/320	420/320	470/350	460/370			
12 этажей и более			480/360	500/370	480/390			
<b>2. Удельные размеры территории микрорайона в м<sup>2</sup>/чел.***</b>								
2 этажа	50	51/67/86	48/57/71	45	40/41	56	41,0	30,1
3 этажа	30	38/52/63	35/48/61	34,5	31,4/33	50	33	
4 этажа	25	35/47/58	33/45/58	32,2	28/29,4	45	29,4	20,2



Продолжение таблицы 4.7

1	2	3	4	5	6	7	8	9
5 этажей		32/42/53	30/40/52	28,1	24,6/25,4	30	25,4	
9 этажей и более		24/32/40	24/31/40	21,5	19,6/20,4	24	20,4	12,2
12 этажей и более			21/28/33	20,2	17,8/19,6	23	19,6	не менее 10,5
3. Плотность (брутто) жилищного фонда в м <sup>2</sup> /га территории микрорайона								
2 этажа	2400	2700	2800	3000	3350	3300		4000
3 этажа	3900	3600	3900	3900	4200	3600		5400
4 этажа	6000	3900	4100	4200	4700	4000		6700
5 этажей		4300	4500	4800	5400	6000		7900
9 этажей и более		5700	6400	6300	6700	7600		11350
12 этажей и более				6700	7000	8000		12700

\* через дробь указана плотность населения при жилищной обеспеченности в 18 м<sup>2</sup>/чел;

\*\* с учетом зоны различной степени градостроительной ценности, климатического районирования и плотности населения территории жилого района в зависимости от численности населения города (при расчетной жилищной обеспеченности 18 м<sup>2</sup>/чел.);

\*\*\* через дробь указаны удельные размеры территории при жилищной обеспеченности в 18 м<sup>2</sup>/чел./23 м<sup>2</sup>/чел.

жилищном строительстве являются нормы следующих документов: СНиП II-60-75\*\* Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов [253] (утратил силу), ДБН 360-92\*\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (действует на территории Донецкой Народной Республики) [254] и вступивший в силу с августа 2018 г. на территории Украины ДБН Б.2.2-12-2018 Планировка и застройка территорий [255] (применению на территории Республики не подлежит).

Согласно действующего на территории ДНР Постановления №9-1 от 02.06.2014 г. [199] в дальнейшем расчете будем учитывать нормы ДБН 360-92\*\* [254] и для последующего развития собственной градостроительной нормативной базы некоторые наиболее приемлемые в рамках партнерства позиции СНиП II-60-75\*\*[253].

На базе учетных норм [254; 255] в работе представлен расчет возможных вариантов объемов жилищного строительства территории. При расчете объемов жилищного строительства приняты за основу данные/усредненные показатели обеспечения каждой семьи отдельной квартирой в городах Донецкой области полученные Институтом «Донбассгражданпроект» [256]. Для расчета обеспеченности семей жильем учитывалась:

- очередность на жилье (государственное и частное жилье, потребность в индивидуальном строительстве);
- дополнительная потребность в жилье (существующий дефицит квартир, снос жилья по ветхости, вынос жилья из санитарно-защитных зон промпредприятия, снос жилья по реконструкции, перевод жилья в нежилищный фонд, отселение, расширение промпредприятий, ожидаемый прирост семей).

Среднее значение потребности в квартирах по городам Донецкой области представлена в таблице 4.8.

Таблица 4.8 – Среднее значение потребности в квартирах\*

Потребность, %				
Всего	1-но комн.	2-х комн.	3-х комн.	4-х и более комн.
100	22,1	34,0	38,5	5,4

\*без индивидуального строительства

Исходя из норм градостроительной обеспеченности территории жилой застройкой и запросов населения на улучшение жилищных условий, выполнен расчет возможных вариантов объемов жилищного строительства по потенциально свободным земельным участкам и территориальной целесообразности размещения разного типа жилья для дальнейшего выбора в проектом подходе государственно-частного партнерства в жилищном строительстве. Варианты расчета объемов жилищного строительства представлены в виде таблицы 4.9.

Таблица 4.9 – Возможные варианты объемов жилищного строительства

Среднее значение потребности в квартирах, %, в т.ч.:	1-но комн.	2-х комн.	3-х комн.	4-х и более комн.
	22,1	34,0	38,5	5,4
1	2	3	4	5
<b>Вариант 1</b>				
Этажность - 3-4 без участков (принимаем среднее)				
плотность жилищного фонда, СНиП П-60-75** среднегармоническая – 5211 м <sup>2</sup> /га				
площадь жилищного фонда, м <sup>2</sup> /га	1151,63	1771,74	2006,24	281,39
кол-во квартир на га	33	52	28	3
кол-во расселяемых жителей на га	33	82	110	16
<b>Вариант 2</b>				
Этажность – до 3-х без участков				
расчетная плотность населения по р.3 ДБН 360-98** таблица 3.2 с принятым укрупненным показателем на 100 чел – 1 га				
площадь жилищного фонда, м <sup>2</sup> /га	771,76	754,81	728,9	86,41
кол-во квартир на га	22	14	10	1
кол-во расселяемых жителей на га	22	34	39	5
<b>Вариант 3</b>				
Этажность – до 3-х с участком				
расчетная плотность населения по р.3 ДБН 360-98** таблица 3.2 с принятым укрупненным показателем на 50 чел – 1 га				
площадь жилищного фонда, м <sup>2</sup> /га	385,88	377,41	364,5	86,41*
кол-во квартир на га	11	7	5	1
кол-во расселяемых жителей на га	11	17	20	5
<b>Вариант 4</b>				
Блокированная застройка с участками 200 м <sup>2</sup>				
количество участков по р.3 ДБН 360-98** приложение 3.2 с принятым укрупненным показателем на 1 га – 38 и заданной плотностью населения (брутто), чел./га, при среднем составе семьи, чел				
площадь жилищного фонда, м <sup>2</sup> /га		700,90	1093,35	172,82
кол-во участков на га		13	15	2
кол-во расселяемых жителей на га		32	55	9

## Продолжение таблицы 4.9

1	2	3	4	5
<b>Вариант 5</b>				
Блокированная застройка с участками 150 м <sup>2</sup> количество участков по р.3 ДБН 360-98** приложение 3.2 с принятым укрупненным показателем на 1 га – 49 и заданной плотностью населения (брутто), чел./га, при среднем составе семьи, чел				
площадь жилищного фонда, м <sup>2</sup> /га		916,56	1384,91	259,23
кол-во участков на га		17	19	3
кол-во расселяемых жителей на га		41	69	12
<b>Вариант 6</b>				
Этажность - 9 плотность жилищного фонда, СНиП II-60-75** средневзвешенная – 6667 м <sup>2</sup> /га				
площадь жилищного фонда, м <sup>2</sup> /га	1473,41	2266,77	2566,80	360,02
кол-во квартир на га	42	42	35	4
кол-во расселяемых жителей на га	42	105	140	20

\* принимаем не менее 5 в соответствии с таблицей 4.6

Таким образом, приведенные выше варианты расчетов объемов жилищного строительства, а также расчеты на базе методического подхода оценки эффективности использования территории для жилищного строительства позволят: во-первых, определить градостроительную ценность территории; во-вторых, выделить участок для жилищного строительства; в третьих, выбрать оптимальный для развития территории и потребностей участников партнерских отношений тип застройки [257].

Данные расчеты позволят определить объемы жилищного строительства, являются базисом при формировании эффективных жилищные программ в рамках проектов государственно-частного партнерства, выведут показатели объемов жилищного строительства в текущем периоде и на перспективу, позволят оценить текущий уровень потребности в жилье и т.д.

Выполнив расчеты объемов жилищного строительства по разным типам застройки, следующим этапом реализации организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве должно стать формирование проектного подхода реализации эффективных жилищных программ [258-261].

#### 4.3. Реализация организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве на основе проектного подхода

Использование организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве в основном зависит от параметров его реализации. Положительная динамика развития ГЧП в регионах Российской Федерации [262; 263] и других странах мира [69; 264-267 и др.] говорит о том, что интерес государства и муниципальных властей к данной форме взаимодействия с частным партнером растет.

Отдельные аспекты управления государственно-частным партнерством на местном уровне с использованием проектного и процессного подходов в литературных источниках и аналитических исследованиях [268-273 и другие] позволяют говорить о том, что при рассмотрении особенностей использования государственно-частного партнерства авторами в большинстве случаев описывается проектный подход.

Основными критериями целесообразности и оценки использования механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве является эффект полученный каждым участником проекта от совместной деятельности. Характеристики можно выделить следующие:

1. Разработка и реализация стратегии и принципов взаимодействия публичных и частных партнеров.

2. Комплексность действий, изучение и учет внешних и внутренних факторов, реализация организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства.

3. Разработка и выбор форм взаимодействия, инструментов и механизмов реализации проектов, максимально обеспечивающих достижения целей всех участников.

4. Этапность реализации проектов, имеющая определенную специфику – жизненный цикл проекта, предусматривающий создание действенной структуры взаимоотношений, использование максимально сильных сторон партнеров, минимизация рисков.

#### 5. Специальная организация и координация проекта.

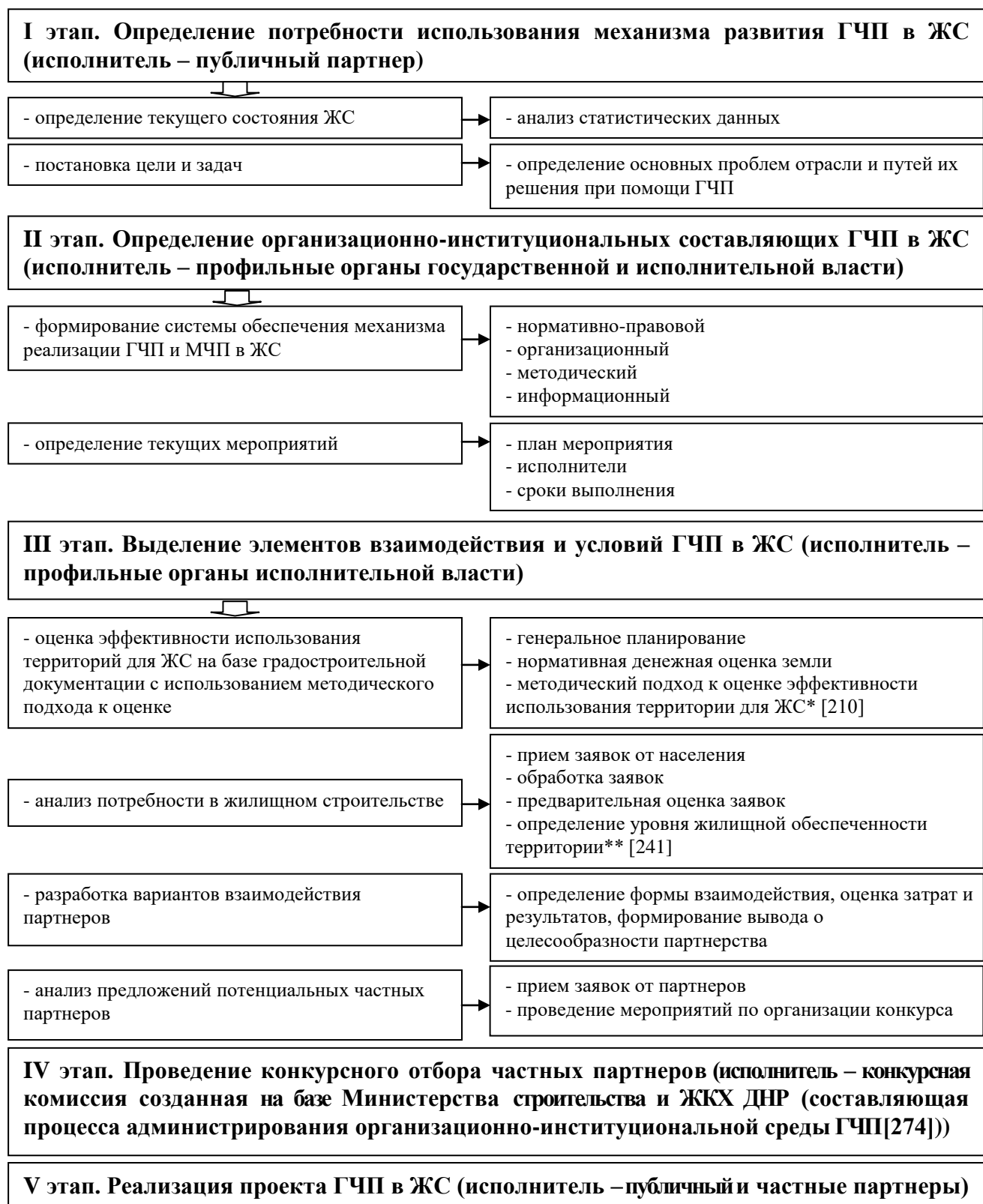
Критерии взаимосвязи приведенных характеристик в процессе формирования этапов реализации организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве на основе использования проектного подхода представлены на рисунке 4.2.

Все этапы реализации механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве путем использования проектного подхода имеют свою специфику, и требует активных действий со стороны каждого партнера, что в конечном итоге приведет к возможности выполнения проекта.

Первый этап ставит перед государственным партнером задачу определения текущего состояния жилищного фонда и жилищного строительства в регионе, выявление основных проблем отрасли и путей их решения при помощи государственно-частного партнерства в сфере реализации проектов для жилищного строительства. Основными составляющими предлагаемого этапа являются: анализ потребности отрасли; определение путей удовлетворения потребности.

Второй этап реализации механизма развития государственно-частного партнерства для жилищного строительства предусматривает определение организационно-институциональных составляющих, в частности формирование системы обеспечения механизмами развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве: нормативно-правового; организационного; методического; информационного.

На базе формирования системы обеспечения механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве второй этап включает в себя разработку плана мероприятий реализации проектного подхода,



\* методический подход оценки эффективности использования территории для жилищного строительства (акт внедрения № 08-12/1557 от 22.06.18 г. Администрация города Кировское) [разработано автором];

\*\* расчет потребности объемов жилищного строительства различных категорий путем выявления необходимости и целесообразности размещения разного типа жилья для дальнейшего выбора в проектом подходе ГЧП и МЧП (справка о внедрении № 3365/05 от 30.05.19 г. Министерства строительства и ЖКХ ДНР) [разработано автором].

Рисунок 4.2 – Этапы реализации механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве на основе проектного подхода

определение исполнителей, сроки выполнения. Основными участниками данного этапа являются профильные органы государственной и исполнительной власти как разработчики системы обеспечения механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, так и исполнителями организационно-институциональных составляющих механизма.

Третий этап взаимодействия характеризуется оценкой эффективности использования территорий для жилищного строительства на базе градостроительной документации с использованием подхода оценки эффективности использования территории для жилищного строительства; анализом потребности в жилищном строительстве путем получения и обработки информации от населения, определения потребности в жилищной обеспеченности территории; формирование условий реализации партнерства.

Четвертый этап характеризуется формированием конкурсной комиссии и проведение конкурсного отбора частных партнеров. Процедура создания и функционирования конкурсной комиссии прописана в предложенном в научном исследовании процессе администрирования организационно-институциональной среды государственно-частного партнерства в ЖС.

Пятый этап сопровождается реализацией проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве (инженерно-техническое проектирование, строительство или реконструкция, ввод в эксплуатацию, передача в пользование). Данный этап является результатом реализации проекта, сопровождается экономическим – для частного партнера и социальным – для государства/муниципалитета и населения эффектом.

С появлением возможности использования механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве возникнет вопрос выбора оптимального варианта партнерских отношений. Проектный подход ГЧП в жилищном строительстве задает классификацию форм партнерства, определяющих типы его контрактов. Этапы планирования позволяют структурировать взаимоотношения участников партнерства – обрисовать организационные составляющие построения партнерства в жилищном



строительстве. Основными организационными составляющими построения партнерства в сфере жилищного строительства являются определение оптимальных характеристик, а именно: выявление потребности в жилищном строительстве; выбор объекта городской территории для жилищного строительства; определение состава субъектов партнерства (выбор частного участника); определение наиболее целесообразной формы реализации проекта.

Сама по себе возможность выбора оптимальности партнерских взаимоотношений уже позволяет утверждать про отсутствие ярко выраженных преимуществ форм взаимодействия. Очевидно, можно говорить о преимуществе одной из нескольких форм государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, то есть про их альтернативный выбор.

Преимущество одной из нескольких форм партнерства в жилищном строительстве зависит от множественных условий. В числе этих условий следует, прежде всего, назвать определения территориальной потребности в жилищном строительстве, соответственно, возможности территории; определение типов и объемов жилищного строительства; определение видов вложений проекта, распределения доходов и рисков; оценка инвестиционных перспектив участников, их выбор.

Целесообразность отношений в процессе реализации региональных проектов и программ развития является необходимым условием организации взаимовыгодного сотрудничества государственных учреждений и частного сектора [275]. Поскольку партнерские отношения строятся на обязательных основаниях взаимной выгоды, и эта выгода должна носить вполне конкретный характер, быть понятной обеим сторонам, объяснимой и измеримой, то одно из центральных мест по праву занимает оценка эффективности в рамках реализации конкретных проектов государственно-частного партнерства. Несмотря на то, что эта оценка является неоднозначной и различной для участников, она исключительно актуальна для каждого из них. Аргументы для выбора формы и условий реализации партнерских отношений, формирования целей и задач конкретных проектов должны быть объективно обоснованными и прозрачными как со стороны государства, так и со стороны частного бизнеса [276].

Определение оптимальных характеристик государственно-частного партнерства в жилищном строительстве возможно на основе оценки эффективности их альтернатив. Оценка эффективности выбора требует формирования научно-методического подхода к обоснованию выбора основных составляющих проекта, что позволит максимизировать достижение целей партнерства и на этой основе способствовать эффективному социальному результату при достижении целей всеми участниками.

В настоящее время известны подходы к оценке эффективности выбора проекта государственно-частного партнерства. Так, например, в работе Н.В. Проваленовой оценка эффективности проекта государственно-частного партнерства проводится по следующим традиционным направлениям:

- сравнение рентабельности реализации проекта с привлечением частного партнера и без такого привлечения;
- выявление типов рисков для осуществления проекта государственно-частного партнерства, их оценка и определение формы управления рисками;
- детальное экономическое обоснование ГЧП [277].

В работе Е.С. Андреевой [278] оценка эффективности проектов государственно-частного партнерства основывается на расчетах показателей (дисконтирования, рентабельности, доходности инвестиций, соотношения частных и бюджетных инвестиций, сокращение уровня безработицы, увеличения налоговых поступлений, интеллектуальность), которые могут дать представление об эффективности того или иного проекта ГЧП.

Э.И. Габдуллиной на основе обобщения существующих теоретических аспектов и анализа взаимодействия власти и бизнеса был сформирован алгоритм оценки эффективности региональных проектов ГЧП, который позволяет определить целесообразность и обоснованность проекта, а также наилучшую форму его реализации. Это определяет целесообразность применения предложенного алгоритма, который позволяет сделать экономически обоснованный выбор формы государственно-частного партнерства при реализации

проектов и программ развития региона, базирующийся на определении эффективности взаимодействия для каждой из заинтересованных сторон [279].

Однако, при использовании этих и других подходов, основывающихся на расчете совокупности показателей, возникает сложность дальнейшего принятия решения на основе оценочных показателей. Для преодоления этих трудностей прибегают к интеграции оценочных показателей. Однако расчет интегрированного показателя, с одной стороны, упрощает принятие решения, но, с другой стороны, некоторым образом нивелирует значение отдельных показателей и, следовательно, снижает точность и уровень обоснованности интегрированного показателя. Указанные трудности подходов к оценке эффективности использования проектов государственно-частного партнерства обусловили необходимость поиска других вариантов обоснования выбора альтернативы оценки эффективности использования проектного подхода, тем более, что данные подходы не затрагивают конкретную отрасль, в том числе и отрасль строительства. Возникает необходимость формирования индивидуального подхода принятия решения на основе оценочных показателей для жилищного строительства.

Выбор параметров реализации партнерства в жилищном строительстве должен максимально учитывать факторы благоприятного воздействия на проект. В первую очередь это касается выбора объекта городской территории, состава субъектов партнерских отношений и форм инвестиционного партнерства.

В общем виде процесс оценки эффективности определения оптимальных характеристик ГЧП в ЖС имеет следующий вид (рисунок 4.3).

Представленный алгоритм оценки эффективности определения оптимальных характеристик государственно-частного партнерства в жилищном строительстве состоит из следующих частей:

Первая часть алгоритма включает в себя качественную оценку предложенного проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве. Данная часть дает представление о проекте, и форм реализации. В состав оценки проекта входят следующие элементы:



Рисунок 4.3 – Алгоритм оценки эффективности определения оптимальных характеристик проекта государственно-частного партнерства в ЖС

1. Выбор объекта городской территории для последующего его анализа. Рассматриваемым объектом может выступать как сам город (в зависимости от общей площади территории), так и отдельно взятые районы, функциональные зоны.

Для выбора объекта городской территории происходит сбор факторов влияющих на анализируемую территорию (зачастую рассматривают и используют различное множество факторов для определения конкретного участка) [259; 280; 281; 282; 283; 284].

После сбора комплекса факторов значения поддаются анализу и обработке с применением методического подхода оценки эффективности использования территории для жилищного строительства [225]. Подход дает возможность представить полную картину эффективности развития жилищного строительства на конкретной территории (экономико-планировочной зоне) для дальнейшей разработки плана мероприятий развития территории с использованием модели государственно-частного партнерства.

2. Выбор состава субъектов включает в себя информацию об участниках государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, их основные права и обязанности, порядок взаимодействия в период работы над выбранным проектом.

Также на данном этапе должны быть оговорены конкретные результаты/интересы, которые планируется достичь каждым участником партнерских отношений в отдельности при реализации проекта с учетом возможного появления риска.

3. Выбор формы реализации проекта определяется исходя из предлагаемых вариантов взаимодействия государственных/муниципальных и частных структур в процессе реализации государственно-частного партнерства в жилищном строительстве. За государством/муниципалитетом предусматривается закрепление функций по предоставлению государственной поддержки в форме государственных гарантий и финансирования по программам поддержки отрасли, защита прав и интересов частного партнера в соответствии с действующим законодательством, а также другие формы поддержки, не запрещенные законодательством.

Функции частного партнера определяются в зависимости от формы реализации партнерства. Формы партнерских отношений наиболее подходящие для жилищного строительства на территории Донецкой Народной Республики, исходя из различных видов категорий эффективности, представлены в таблице 4.10.

Таблица 4.10 – Классификация форм реализации государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Вид формы	Экономическая сущность формы
Концессия - строительство - эксплуатация/управление - передача)	Объект ЖС создается за счет концессионера, который после завершения строительства получает право эксплуатации сооруженного объекта в течение срока, достаточного для окупаемости вложенных средств. По его истечении объект передается государству. Концессионер получает правомочие использования, но не владения объектом, собственником которого является государство
Инвестиционное соглашение с обязательной передачей имущества государству	Определяет на срочной основе право на строительство или восстановление/реконструкцию, а также условий его передачи государству при определении состоянии объекта в момент передачи
Инвестиционное соглашение с обязательным переходом объекта в собственность инвестора	Определяет на срочной основе право на строительство или восстановление/реконструкцию за счет частного инвестора и условий его передачи в собственность инвестора с обязательной социальной нагрузкой
Кооперация, сочетающая в себе различные виды работ и отношений участников	Совместная проектная/строительная кампания частного инвестора и государства при определении размера вознаграждения в зависимости от оценки результатов софинансирования акционерного капитала

Комплексный алгоритм выбора формы реализации механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве предусматривает оценку результатов и затрат (рисунок 4.4). Основными этапами выбора формы реализации партнерства описанными в монографии «Решение стратегических задач развития территорий: современные подходы» [11] и приспособленными в соответствии с научным направлением автором работы следующие:

1. Определение эффективности партнерства. На данном этапе оценивается размер доходности частных участников партнерства и целевая эффективность участия государства в интеграции, формой проявления которой является обеспечение реализации территориальных задач по развитию сферы жилищного строительства.

2. Корректировка эффекта от применения партнерства предусматривает анализ уровня потерь в связи с наличием рисков и/или расходы на их преодоление. Приведенный этап позволяет установить более реальную эффективность реализации проекта партнерства.

3. Анализ расходов партнерства предусматривает оценку трансакционных и проектных (инвестиционных) затрат. Первая группа учитывает расходы

прединвестиционного этапа и состоит из информационных, юридических и других расходов, вторая – учитывает расходы инвестиционного и реализационного этапов. Общая сумма расходов характеризует размер инвестиционных вложений основных участников интеграции.

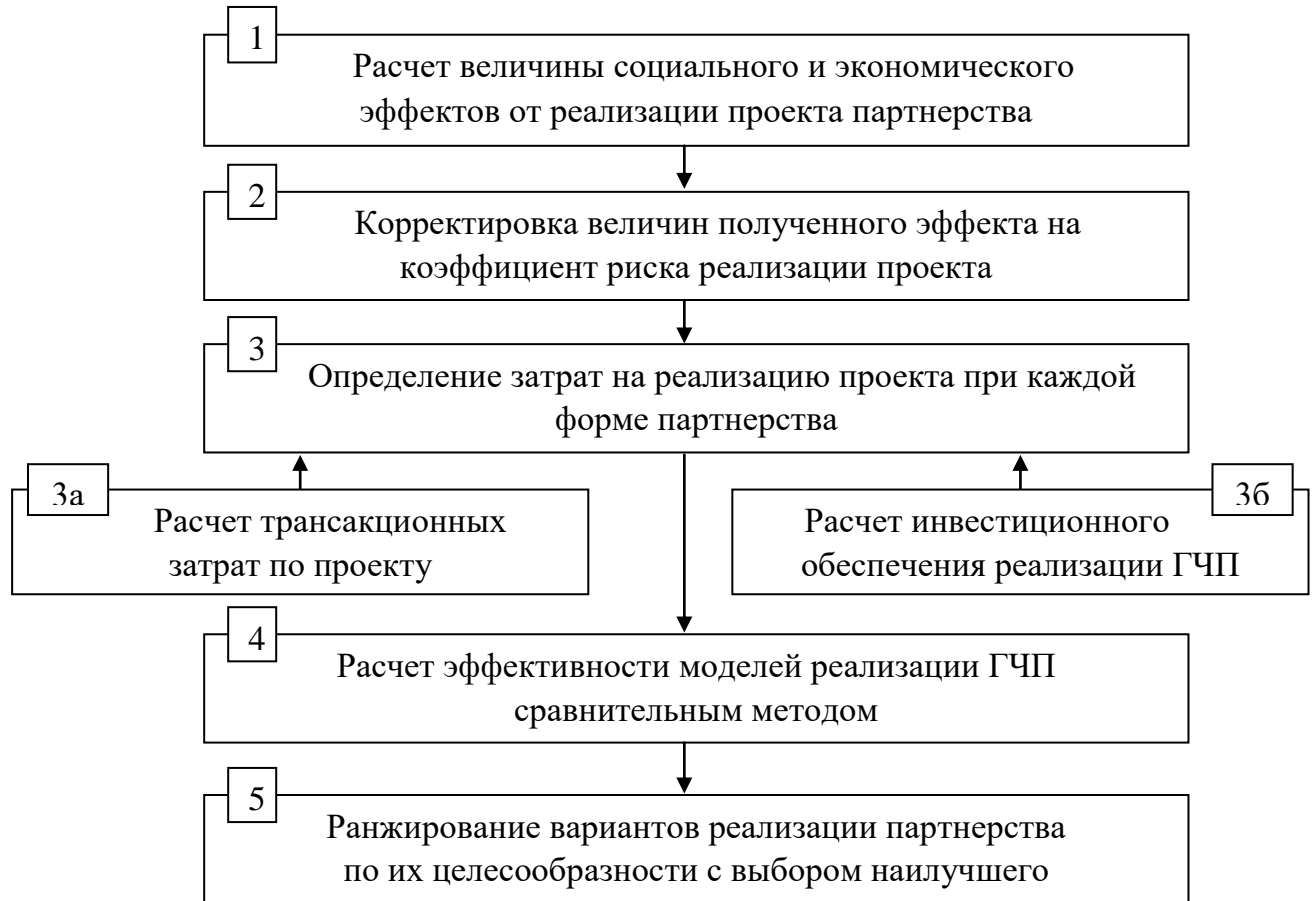


Рисунок 4.4 – Этапы выбора формы реализации механизма развития государственно-частного партнерства путем сравнения вариантов [11]

4. Определение эффективности каждой интеграционной формы путем сравнения результатов в виде совокупной эффективности всех участников интеграции и расходов.

5. Принятие решения о целесообразности применения конкретной формы реализации государственно-частного партнерства на основе установления ранга его эффективности среди возможных вариантов реализации.

Предлагаемый подход по определению оптимальных характеристик государственно-частного партнерства основан на обосновании наиболее

целесообразных объектного, субъектного состава участников и формы/модели партнерства и позволит среди множества вариантов интеграции публичных и частных структур выбрать наиболее эффективную форму взаимодействия, что обеспечит высокий уровень социально-экономической эффективности процесса в сфере жилищного строительства и тем самым будет способствовать функционированию и развитию отрасли в долгосрочной перспективе и решению социальные проблемы территории. Таким образом, создание предварительных благоприятных условий реализации партнерства позволит обеспечить рост экономики и доходной части бюджета, с одной стороны, и снизить социальную напряженность за счет повышения стандартов качества жизни – с другой.

Вторая часть алгоритма включает в себя выводы о ценности партнерских отношений, исходя из экономического развития будущего объекта партнерства, будет характеризоваться соотношением результатов и затрат. В этой связи важное значение приобретает правильность предыдущих этапов по определению оптимального объектного и субъектного состава интеграции.

Целью оценки эффективности проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве является определение привлекательности проекта для всех участников партнерских отношений (таблица 4.11).

Оценка эффективности проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве направлена на определение влияния предлагаемого проекта на экономическую и социальную сферу территории.

Экономический, а в случае жилищного строительства и социальный анализ является неотъемлемой частью всех проектов государственно-частного партнерства, начиная с первого этапа определения потребности в использовании механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве до этапа завершения оформления финансовых документов проекта (реализации проекта). Практика развития государственно-частного партнерства в Республике еще не получила внедрения, не смотря на нормативно-правовую проработанность, связано это, в частности, с недостаточным пониманием целей государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, что снижает



ценность финансового моделирования, создает негативные правовые последствия, повышает финансовые риски и снижает эффективность коммерческой привлекательности инвестиций. Поэтому необходимо исследование основных моментов проектирования, построения и анализа эффективной экономической и социальной оценки проектов жилищного строительства в контексте предполагаемых затрат и перспективных результатов.

Таблица 4.11 – Оценки эффективности проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве [составлено автором на основе [285]]

Оценка эффективности	Виды эффективности	Результат эффективности
Оценка эффективности проекта в целом	Общественная эффективность	<ul style="list-style-type: none"> <li>- рост численности населения;</li> <li>- повышение качества жизни;</li> <li>- повышение уровня жизни;</li> <li>- удовлетворение общественных потребностей;</li> <li>- рост доходов населения от занятости в строительной отрасли.</li> </ul>
	Коммерческая эффективность	<ul style="list-style-type: none"> <li>- рост бизнеса;</li> <li>- рост прибыли;</li> <li>- рост инвестиционной привлекательности;</li> <li>- рост удельной прибыли;</li> <li>- рост социальной ответственности бизнеса;</li> <li>- развитие интеллектуальных ресурсов и капитала фирмы.</li> </ul>
Оценка эффективности участия в проекте	Публичная эффективность	<ul style="list-style-type: none"> <li>- рост обеспеченности населения жильем;</li> <li>- рост занятости населения;</li> <li>- развитие территории;</li> <li>- сокращение расходов государства за счет развития партнерства;</li> <li>- рост доходов бюджета от развития строительного предпринимательства;</li> <li>- рост удельного ВВП.</li> </ul>
	Эффективность для участников	<ul style="list-style-type: none"> <li>- развитие строительной отрасли;</li> <li>- рост жилищного строительства страны;</li> <li>- повышение качества и уровня жизни населения;</li> <li>- экономия бюджетных средств.</li> </ul>

I. Для расчета показателей оценки экономической эффективности проекта для участников можно использовать следующие два инструмента:

1. Расчет дисконтированного денежного потока (Discounted Cash Flow / DCF), который показывает сегодняшнюю стоимость, или «чистой приведенной стоимости» (Net Present Value / NPV), которая показывает стоимость в будущем.

2. Расчет внутренней нормы прибыли или рентабельность инвестиций (Internal Rate Of Return / *IRR*), определяющей максимально приемлемую ставку дисконтирования, при которой можно предоставлять средства без потерь для инвестора.

Данные инструменты используются в Методике оценки эффективности проекта ГЧП, МЧП и определения их сравнительного преимущества на территории ДНР и РФ [286; 287].

Каждый инструмент имеет свои недостатки, но широко используется в мировой практике планирования отраслевых проектов государственно-частного партнерства.

Проект признается финансово эффективным в соответствии с оценкой финансовой эффективности проекта, если чистая приведенная стоимость проекта больше или равна 0 (ноль).

Расчет чистой приведенной стоимости выполняется по классической формуле:

$$PV = \frac{P_t}{(1+i)^t}, \quad (4.30)$$

где  $PV$  – текущая стоимость денежного потока;

$P_t$  – стоимость будущего денежного потока;

$i$  – ставка дисконтирования (переменная величина, зависящая от ряда факторов, влияющих на будущие денежные потоки, которые определяются индивидуально для каждого инвестиционного проекта);

$t$  – число периодов (как правило, прогноз денежных потоков для проекта государственно-частного партнерства осуществляется на полугодовом или годовом интервале), за который нужно рассчитать оцениваемый проект.

Чистая дисконтированная стоимость будущих денежных сумм ( $NPV$ ) с учетом первоначальных объемов инвестиций, поступающих в распоряжение частного партнера, рассчитывается по формуле:

$$NPV = -IC + \sum_{t=1}^n \frac{P_t}{(1+i)^t}, \quad (4.31)$$

где  $IC$  – первоначальный объем инвестиций.

Ставка дисконтирования, используемая для расчета дисконтированного денежного потока, является комбинацией двух факторов:

- общая временная стоимость денег, связанная с финансовым рынком процентных ставок;

- премия за риски, связанные с конкретными инвестициями.

Расчет размера ставки дисконтирования, является решающим показателем в определении приведенной стоимости денежных потоков проекта, и, следовательно, ценности проекта как объекта инвестирования. Величина ставки влияет на чистую приведенную стоимость проекта.

Расчет чистой приведенной стоимости проекта проиллюстрируем на примере сопоставления трех инвестиционных проектов с одинаковыми заданными параметрами, но разными денежными потоками во времени, а именно строительство жилого дома блокированного типа на три комнаты общей площадью 72,89 м<sup>2</sup> (норматив жилищной обеспеченности согласно таблице 4.6). Согласно данным электронного калькулятора строительства, приблизительная стоимость одного квадратного метра усадебной застройки площадью до 80 м<sup>2</sup> равен 25000,00 рос. руб. Первоначальный объем инвестиций для строительства жилого дома блокированного типа общей площадью 72,89 м<sup>2</sup> составляет 1822250,00 рос. руб. Денежный поток каждого года условно дисконтируем по ставке 10 % и 15 %. Расчет выполним в виде таблицы 4.12.

Таблица 4.12 – Расчет чистой приведенной стоимости альтернативных проектов

год	$i = 10 \%$	Проект 1		Проект 2		Проект 3	
		% денежного потока	$NPV$	% денежного потока	$NPV$	% денежного потока	$NPV$
1	2	3	4	5	6	7	8
0	1	$IC$	1822250,00	$IC$	1822250,00	$IC$	1822250,00
1	1,1	25	501118,75	30	601342,50	50	1002237,50
2	1,21	25	551230,63	30	661476,75	20	440984,50
5	1,33	25	606353,69	30	727624,43	20	485082,95
4	1,46	10	266795,62	5	133397,81	5	133397,81
5	1,61	15	440212,78	5	146737,59	5	146737,59

## Продолжение таблицы 4.12

1	2	3	4	5	6	7	8
Ожидаемая дисконтированная стоимость		100	2365711,50	100	2270579,08	100	2208440,35
год	$i = 15\%$	Проект 1		Проект 2		Проект 3	
		% денежного потока	$NPV$	% денежного потока	$NPV$	% денежного потока	$NPV$
0	1	$IC$	1822250,00	$IC$	1822250,00	$IC$	1822250,00
1	1,15	25	523896,88	30	628676,25	50	1047793,75
2	1,32	25	602481,41	30	722977,69	20	481985,13
5	1,52	25	692853,62	30	831424,34	20	554282,89
4	1,75	10	318712,66	5	159356,33	5	159356,33
5	2,01	15	549779,35	5	183259,78	5	183259,78
Ожидаемая дисконтированная стоимость		100	2687723,90	100	2525694,39	100	2426677,88

Расчеты показывают необходимость планирования инвесторами денежных потоков во времени. Если тот же проект использовать по низшей ставке дисконтирования и с денежным потоком, переложеным в основном на конец периода, то данный проект становится менее привлекательным для инвестора.

Таким образом, инвесторы имеют разные оценки стоимости потока будущих доходов. Выводом является то, что из-за использования разных ставок дисконтирования и периодов денежных потоков, один и тот же проект может иметь различную ценность для разных инвесторов.

Внутренняя норма прибыли ( $IRR$ ) или индекс рентабельности инвестиций рассчитывается по формуле:

$$IRR = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{P_t}{(1+i)^t}}{IC}, \quad (4.32)$$

При вычислении рентабельности инвестиционных проектов (таблица 4.12) получаются следующие показатели (таблица 4.13):

Проект признается финансово эффективным по приведенному показателю в соответствии с оценкой финансовой эффективности проекта, если  $IRR$  больше 1, если меньше или равен 1 целесообразность в его реализации пересматривается.

Таблица 4.13 – Расчет внутренней нормы прибыли альтернативных проектов

год	$i = 10 \%$	Проект 1		Проект 2		Проект 3	
		% денежного потока	$NPV$ при	% денежного потока	$NPV$	% денежного потока	$NPV$
0	1	$IC$	1822250,00	$IC$	1822250,00	$IC$	1822250,00
1	1,1	25	501118,75	30	601342,50	50	1002237,50
2	1,21	25	551230,63	30	661476,75	20	440984,50
5	1,33	25	606353,69	30	727624,43	20	485082,95
4	1,46	10	266795,62	5	133397,81	5	133397,81
5	1,61	15	440212,78	5	146737,59	5	146737,59
Ожидаемая дисконтированная стоимость		100	2365711,50	100	2270579,08	100	2208440,35
$IRR$			1,3		1,25		1,21
год	$i = 15 \%$	Проект 1		Проект 2		Проект 3	
		% денежного потока	$NPV$	% денежного потока	$NPV$	% денежного потока	$NPV$
0	1	$IC$	1822250,00	$IC$	1822250,00	$IC$	1822250,00
1	1,15	25	523896,88	30	628676,25	50	1047793,75
2	1,32	25	602481,41	30	722977,69	20	481985,13
5	1,52	25	692853,62	30	831424,34	20	554282,89
4	1,75	10	318712,66	5	159356,33	5	159356,33
5	2,01	15	549779,35	5	183259,78	5	183259,78
Ожидаемая дисконтированная стоимость		100	2687723,90	100	2525694,39	100	2426677,88
$IRR$			1,48		1,39		1,33

II. Оценка социальной или общественной эффективности проекта определяется рядом показателей:

- количество созданных объектов жилищного фонда;
- количество новых рабочих мест;
- рост численности жителей населенного пункта;
- рост уровня жизни населения и прочее.

Расчет отдельного показателя оценки социальной (общественной) эффективности ( $SE_n$ ) проекта выполняется по формуле:

$$SE_n = \frac{K_t}{K_{t-1}} \cdot 100 \%, \quad (4.33)$$

где  $K_t, K_{t-1}$  – величина показателя за текущий и предыдущий периоды.

Среднее значение выделенных по проекту показателей эффективности рассчитывается по формуле:

$$\overline{SE} = \frac{\sum SE_n}{\sum n}, \quad (4.34)$$

где  $\sum n$  – сумма расчетных показателей эффективности.

Проект признается эффективным в соответствии с оценкой социальной эффективности проекта, если среднее значение выделенных по проекту показателей эффективности больше 1.

Стоит отметить, что данный перечень показателей не является исчерпывающим, но оценка даже по этому набору показателей дает возможность сделать правильный выбор в пользу одного из альтернативных вариантов проекта.

Кроме того, определение эффективности и путей ее повышения, в силу значительной длительности жизненных циклов ГЧП и высоких требований к качеству результатов, не является задачей только на стадии подготовки проектов. Оценка эффективности проекта должна иметь систематический характер на протяжении всего жизненного цикла.

На примере строительства 9-ти этажного жилого дома в работе выполнен расчет эффективности реализации инвестиционного проекта (коммерческая и социальная) при заданных параметрах (таблица 4.9) с участием механизма государственно-частного партнерства (приложение Е, Ж). За основу расчетных параметров проектирования и строительства взят объект-прототип, построенный в Северном районе города Таганрога Российской Федерации с корректировками на территориальные показатели Донецкой Народной Республики. Расчет эффективности реализации инвестиционного проекта выполнен по укрупненным показателям.

Подводя итог, необходимо отметить следующее – на основе изучения накопленного опыта по вопросам формирования проектного подхода реализации

организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве на региональном уровне можно сделать вывод о том, что система управления проектами государственно-частного партнерства в жилищном строительстве Республики находится на стадии формирования. Для заинтересованности всех участников проекта необходимо:

во-первых, создать взаимосвязанную и понятную систему этапности реализации проектного подхода механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве;

во-вторых, наладить процессы управления путем разработки механизма оценки эффективности определения оптимальных характеристик государственно-частного партнерства в жилищном строительстве;

в-третьих, законодательно закрепить функции и ответственность участников проектов при реализации каждой формы государственно-частного партнерства в жилищном строительстве;

в-четвертых, внедрить механизм оценки эффективности проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, позволяющий определить целесообразность и обоснованность проекта, а также наилучшую форму его реализации [288].

Разработка и внедрение вышеуказанных мероприятий позволит решить проблемы внедрения организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

#### Выводы к главе 4

В четвертой главе разработан методический подход к оценке эффективности использования территории для жилищного строительства;

определена методика расчета потребности в жилищной обеспеченности населения территории; обоснована реализация организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве на основе проектного подхода.

Изучение территориальных особенностей жилищного строительства позволяет разработать ключевые составляющие формирования организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, а именно:

1. Развитие и совершенствование рыночных механизмов предоставления земельных участков для жилищного строительства основываются на обеспечении равного доступа на земельный рынок всех заинтересованных субъектов права. В современных реалиях земля чаще всего рассматривается как ресурс, необходимый для возведения зданий, сооружений и коммуникаций. Оценка градостроительной ценности земли дает возможность всем участникам партнерских отношений сформировать эффективную модель использования территории для жилищного строительства.

Для выявления степени целесообразности использования территории под социально-значимые объекты – жилищное строительство, в работе впервые предложен методический подход к оценке эффективности использования территории для жилищного строительства. Основной предпосылкой оценки градостроительной ценности территории для развития жилищного строительства служит выполнение нормативной денежной оценки земель территории, на базе которой разработан вышеприведенный методический подход.

Целью подхода является определение наиболее привлекательной для развития жилищного строительства территории выделенной административно-территориальной единицы с дальнейшим использованием выбранной территории в проектах государственно-частного партнерства. Подход состоит из пяти этапов, основанных на процессе деления и анализ земельно-оценочных единиц (оценочных районов) территориально и функционально определенных образований, на делении и выделении наиболее привлекательных экономико-



планировочных зон, в состав которых входят оценочные районы, оценке социально-градостроительной привлекательности среды отдельных земельно-оценочных единиц, а также анализе ряда факторов, влияющих на градостроительную ценность территории. Подход дает возможность определить эффективную территорию для жилищного строительства (экономико-планировочную зону), служит основой при разработке проектов развития жилищного строительства на выделенной территории с использованием механизма развития государственно-частного партнерства.

2. По результатам определения градостроительной ценности территории и выделения участка для жилищного строительства возникает необходимость изучения показателя жилищной обеспеченности населения.

Изучив нормативные и законодательные подходы показателя жилищной обеспеченности населения, было установлено, что основным критерием является среднее значение размера общей площади, приходящейся на одного человека. Размер среднего значения площади жилищной обеспеченности формируется на базе нормы жилищной обеспеченности, показатель которой, в свою очередь, претерпевал изменения в разные периоды развития, в результате чего была установлена неоднозначность подходов к определению понятийного и количественного критерия нормы жилищной обеспеченности даже на уровне одного государства.

Для закрепления нормативно-правового механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве в результате анализа используемой в ряде стран терминологии нормы жилищной обеспеченности в работе предложена следующая трактовка определения «норма жилищной обеспеченности при участии государственно-частного партнерства в жилищном строительстве» – это минимальный допустимый размер общей площади жилого помещения (жилой и подсобных помещений) на одного человека, который отображает принцип потребительского использования общей площади жилого помещения, необходимый для нормальной жизнедеятельности человека.

Норма жилищной обеспеченности населения необходима для разработки жилищных программ, в том числе с участием механизма развития государственно-частного партнерства для решения общественно значимых задач на взаимовыгодных условиях.

Путем выведения интегрального коэффициента учета дополнительных помещений в жилищном строительстве, в работе предложена методика расчета жилищной обеспеченности населения, основой которой является определение минимально допустимой нормы, отображающей принцип потребительского использования общей площади жилого помещения, необходимой для нормальной жизнедеятельности человека при наличии заранее заданных показателей (количества человек, законодательно зафиксированной нормы жилой площади на человека, количества комнат).

На основе оценки эффективности использования территории для жилищного строительства и норм градостроительной обеспеченности территории жилой застройкой, а также запросов населения на улучшение жилищных условий, определен расчет потребности объемов жилищного строительства различных категорий путем выявления необходимости и целесообразности размещения разного типа жилья для дальнейшей разработки эффективных жилищных проектов с учетом использования механизма развития государственно-частного партнерства.

3. После рассмотрения вопросов эффективного использования территории для жилищного строительства, следующим этапом исследования стала реализация организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве на основе проектного подхода. В работе выдвинута и обоснована гипотеза о целесообразности использования проектного подхода для реализации механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, в доказательство чего приведено описание оценки эффективности определения оптимальных характеристик государственно-частного партнерства в жилищном строительстве и целесообразность использования данного подхода для каждого участника в отдельности и для территории в целом.

Формирование механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве строится на:

1) определении этапов реализации механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве путем использования проектного подхода, в состав которых вошли: выявление потребности в использовании механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве; определение организационно-институциональных составляющих; выделение элементов взаимодействия и принципов отбора путем проведения конкурса частных партнеров; реализация проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве;

2) разработке алгоритма оценки эффективности определения оптимальных характеристик проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, состоящего из качественной оценки предложенного проекта, в состав которого входит и определение формы реализации партнерских отношений, и выводов о ценности партнерских отношений, исходя из экономического развития будущего объекта партнерства.

Результаты исследования помогут создать взаимосвязанную систему этапности реализации механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве путем использования проектного подхода; наладить процессы управления путем разработки механизма оценки эффективности определения оптимальных характеристик государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

Основные научные результаты, изложенные в данной главе, опубликованы в работах [11; 225; 226; 244; 258-261; 274; 288].

## ГЛАВА 5. СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОРГАНИЗАЦИОННО-ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОГО МЕХАНИЗМА РАЗВИТИЯ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

### 5.1. Моделирование организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Территория Донецкой Народной Республики, в первую очередь позиционируется как крупная агропромышленная территория. Но вместе с тем, и благодаря развитому промышленному комплексу, по наличию жилищного сектора территория Республики в составе Донецкой области занимала в Украине одно из лидирующих мест. На сегодняшний день, по причине территориальных преобразований, во-первых, часть жилищного фонда в настоящее время не подконтрольна Республике, во-вторых, в результате сложившейся геополитической ситуации жилищное строительство на территории Республики практически не развивается.

Для обеспечения стратегии ускоренного развития Республики, особенно актуальным является вопрос развития жилищного строительства на всей территории – развитие жилищного строительства является следствием развития строительной отрасли. Строительная отрасль является одной из основных отраслей экономики страны. Именно развитие этой отрасли обеспечивает выполнение социально-экономических показателей развития территории. Строительство, как никакая другая отрасль экономики, способствует развитию смежных отраслей промышленности, в частности развивается производство строительных материалов и соответствующего оборудования, жилищное строительство влияет на развитие машиностроительной отрасли, металлургии и

металлообработки, нефтехимии, производство стекла, деревообрабатывающей и фарфорофаянсовой промышленности, транспорта, энергетики и т.д. Следовательно, развитие строительной отрасли неизбежно вызывает экономический рост территории и возникновение необходимых условий для решения многих социальных проблем.

Также, для повышения сохранности жилого фонда и обеспечения населения необходимыми жилищными и коммунальными услугами в сфере обслуживания трудозанято значительное количество населения территории.

Развитие жилищного строительства, в условиях кризиса, позволяет решить не только жилищные проблемы, но и служит источником пополнения местного бюджета, стимулирует строительство и развитие предприятий малого бизнеса, особенно специализирующегося на ремонтных работах, на производстве и установке встроенной мебели и т.д. Так же, особенно важным показателем развития территории является показатель увеличения занятости населения, развитие жилищного строительства удовлетворяет и этот критерий развития Республики.

В процессе формирования молодого государства, еще и в условиях военно-политической ситуации, ускоренное экономическое развитие Донецкой Народной Республики становится жизненно важным элементом. Развитие отраслей экономики, способных в кратчайшие сроки решить эту задачу, – приоритетное направление для исследований и реализации научными и производственными коллективами.

Учитывая тот факт, что на территории Донецкой Народной Республики по состоянию на 01.01.2020 г. зарегистрировано 2,23 млн чел. [196], средняя обеспеченность населения жильем общей площади составляет 17,86 м<sup>2</sup> (при законодательно установленной норме жилой площади – 13,65 м<sup>2</sup>). Развитие важного индикатора уровня и качества жизни населения – жилье, является первоочередной задачей для государства, выступающего гарантом реализации конституционных прав граждан.

Современный этап стабильности и благополучия общества зависит от создания эффективной системы взаимодействия государства и частного сектора. В условиях нестабильной финансовой ситуации на территории Донецкой Народной Республики, в силу капиталоемкости и долгосрочности жилищных проектов, возникшие бюджетные ограничения привели к пересмотру возможностей республиканского и местных бюджетов по созданию запланированных объектов жилищного строительства. Таким образом, в настоящее время особую актуальность приобретает задача по привлечению в сферу жилищного строительства частного капитала. Потребность в инвестировании жилищного сектора Республики очень велика. Привлечение частного капитала путем использования механизма развития партнерства выходит на лидирующие позиции.

Привлечение частных инвесторов к созданию объектов жилищного строительства позволит существенно повысить эффективность их строительства и последующей эксплуатации. Зарубежный опыт доказывает, что участие частного сектора в инфраструктурных проектах приводит к сокращению времени строительства, минимизации совокупных издержек на строительство и эксплуатацию, а также к повышению степени удовлетворенности потребителей услуг.

Помимо этого, преимуществом привлечения частных инвестиций является сокращение расходов со стороны республиканского и местных бюджетов, что особенно важно в условиях увеличения нагрузки на бюджеты всех уровней, вызванного мировой финансовой нестабильностью и сложившейся геополитической ситуацией на анализируемой территории [289]. Существование потребности в ускорении ввода объектов жилищного строительства в эксплуатацию и одновременном снижении бюджетных расходов обуславливает необходимость разработки предложений по привлечению частных инвестиций для их создания в рамках государственно-частного партнерства.

Эффективная реализация механизма развития партнерства для восстановления имеющейся базы жилищного фонда и формирования нового

жилищного фонда Республики – это один из приоритетов в реализации государством ускоренного социально-экономического развития. Ускоренному сбалансированному социально-экономическому развитию Республики, повышению уровня и качества жизни населения должен содействовать организационно-институциональный механизм развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, которые следует рассматривать как комплекс мер в области управления жилищным сектором экономики, сохранения существующих и создания новых жилых комплексов, обеспечения инновационной, инвестиционной и коммерческой активности в сфере жилищного строительства.

Формирование механизма развития государственно-частного партнерства в рамках реализации крупных инвестиционных проектов, направленных на достижение целей государственного управления может послужить залогом развития Республики в целом.

Для реализации задач государственного управления сектором жилищного строительства и воспроизведения процесса управления жилищным строительством в работе предлагается следующая модель организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве (рисунок 5.1).

Сущность модели заключается в четком определении и формализации мероприятий и способов влияния органов государственной власти на деятельность субъектов инвестирования через систему организационных и институциональных рычагов с обязательным последующим контролем с целью создания благоприятного климата для функционирования механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

Основной целью модели организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве является создание условий для поддержания, формирования и удовлетворения потребного роста в Донецкой Народной Республике на объекты жилищного строительства.



Рисунок 5.1 – Модель организационно-институционального механизма развития ГЧП в жилищном строительстве



Достижение основной цели планируется за счет формирования институциональной среды путем создания на уровне законодательной и исполнительной власти сети взаимодействующих структур, отвечающих за разработку и реализацию организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства (Межведомственный совещательно-консультационный орган государственно-частного партнерства; Центр государственно-частного партнерства; Специализированное подразделение при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики; отраслевые органы исполнительной власти) и создание благоприятного нормативно-правового поля (нормативно-правовые акты различного уровня; комплексный процесс администрирования организационно-институциональной среды государственно-частного партнерства в жилищном строительстве).

Создание эффективной организационной среды включает в себя основные методы управления, а именно: государственные программы развития жилищного строительства, содействие в территориальном планировании, долевое участия в реализации механизма, контроль и анализ эффективности реализации проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве. Основными инструментами предлагаются: налоговые льготы частным партнерам; упрощенная процедура передачи земельного участка под строительство объекта жилья; льготное или безвозмездное подключение к инженерным сетям и коммуникациям; субсидирование процентной ставки по займам, методическое и организационное содействие; участие государства/муниципалитета в материальном снабжении объекта строительства; комплексное информационное сопровождение сферы государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

Донецкая Народная Республика имеет достаточную ресурсную и технико-технологическую базу для роста жилищного строительства – составляющей части экономического и социального развития территории. Анализ состояния жилищного фонда и уровня обеспеченности населения жильем показал потребность в жилищном строительстве в ряде административно-

территориальных единиц Республики. Так же, в результате сложившейся ситуации в Республике объем введенного в эксплуатацию нового жилья значительно снизился, большая часть и без того незначительного объема введенного в эксплуатацию жилья построено за средства физических лиц. Данный показатель свидетельствует, с одной стороны, о неготовности государства самостоятельно участвовать в развитии проектов жилищного строительства, с другой стороны, о потребности привлечения частных инвестиций в проекты по созданию объектов жилищного строительства.

Вместе с тем, слабая развитость нормативно-правового поля в части такого механизма поддержки и развития жилищного строительства как государственно-частное партнерство является одной из причин не позволяющих начать реализацию разработанной в Республике Концепции создания социального жилья и восстановления объектов инфраструктуры на территориях, пострадавших от военных действий. Концептуальный и методический подходы, а также технические решения, положенные в основу Концепции должны стать фундаментом при формировании стратегии эффективного развития жилищного строительства на перспективу и разработки Государственной Программы жилищного строительства в Донецкой Народной Республике.

В законодательном поле Республики в настоящее время имеется единственный Закон [50], прямо и косвенно касающийся использования механизма развития государственно-частного партнерства. Стоит отметить, что в составе Закона отсутствует объект соглашения о государственно-частном партнерстве относящийся к сфере жилищного строительства. Также, в Законе не прописано четкого алгоритма организационного и институционального обеспечения развития государственно-частного партнерства. Закон носит базисный характер для механизма развития государственно-частного партнерства. Таким образом, несмотря на присутствие потребности населения в улучшении жилищной обеспеченности, в Республике не сформированы условия для стимулирования инвестиционной активности в развития такой подотрасли экономики как жилищное строительство.

На ускоренное социально-экономическое становление Республики повлияет, в том числе, «грамотно» сформированный организационно-институциональный механизм развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве. Его следует рассматривать как комплекс мер в области нормативно-правового обеспечения, управления жилищным строительством, инновационной, инвестиционной и коммерческой активности в сфере использования проектов жилищного строительства и формирования такой отрасли экономики как строительная.

Решив вопросы формирования организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве на республиканском уровне путем создания необходимого организационного и институционального поля целесообразно разработать схему непосредственного процесса управления партнерскими отношениями на уровне объекта жилищного строительства – местном уровне.

Проекты государственно-частного партнерства на территории Республики, как на республиканском, так и на местном уровне могут быть представлены в самых различных формах. В первую очередь, согласно статье 7 Закона [50] в качестве примера государственно-частного партнерства выступают разнообразные контракты/договоры (соглашения как форма гражданско-правового договора), которые государство предоставляет частным компаниям. В рамках осуществления государственно-частного партнерства, муниципально-частного партнерства в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики могут заключаться:

- 1) договор о государственно-частном партнерстве;
- 2) договор о муниципально-частном партнерстве;
- 3) концессионный договор.

Форма осуществления государственно-частного партнерства определяется органом, принимающим решение об осуществлении государственно-частного партнерства, муниципально-частного партнерства [50].

Наиболее распространенными в мировой практике государственно-частного партнерства считаются контракты/договоры на выполнение работ, на оказание общественных услуг, на управление, на поставку продукции для государственных нужд, на предоставление технической помощи, на аренду либо в форме лизинга. Система краткосрочных контрактов/договоров достаточно широко использовалась до 2014 года в хозяйственной практике органов государственной власти Донецкого региона.

Еще одной формой государственно-частного партнерства не учтенной в Законе [50], но широко используемой в мировой практике, является участие частного сектора в капитале государственного/муниципального предприятия. Участие происходит путем акционирования или создание смешанных предприятий при долевом участии сторон.

При осуществлении крупных, капиталоемких проектов может использоваться такая форма государственно-частного партнерства, как концессионное соглашение, задекларированная в Законе Донецкой Народной Республике [50]. Целью указанного соглашения является привлечение инвестиций в экономику территории, обеспечение эффективного использования имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на условиях указанных соглашений и повышение качества товаров, работ, услуг, предоставляемых потребителям.

Названные формы государственно-частного партнерства, безусловно, нельзя считать исчерпывающими. Выбор конкретной формы государственно-частного партнерства зависит от экономической эффективности реализации социально значимого проекта.

В частности, для жилищного строительства на уровне административно-территориальной единицы Донецкой Народной Республики предлагается специальная законодательно установленная форма управления объектом жилищного строительства – «муниципально-частное партнерство», учитывающая особенности этой деятельности, наиболее полно обеспечивающая для инвестора привлекательность, безопасность вложения средств в соответствующий

строительный проект и позволяющая реализовать основную цель проекта, а именно, создание условий для поддержания и формирования потребного роста на местном уровне объемов жилищного строительства. Как и государственно-частное партнерство, использование механизма развития муниципально-частного партнерства прописано в единственном нормативно-правовом документе, Законе Донецкой Народной Республике [50]. Согласно Закону Донецкой Народной Республики «О государственно-частном и муниципально-частном партнерстве», механизм развития муниципально-частного партнерства также как и государственно-частного партнерства не имеет четкого алгоритма действия всех заинтересованных сторон. Для реализации задач государственного управления сектором жилищного строительства на территориальном уровне в работе предлагается модель взаимодействия участников жилищного строительства на местном уровне путем использования механизма развития муниципально-частного партнерства (рисунок 5.2).

Общая концепция данной модели базируется на том, что практически все этапы строительства жилья (изменение целевого назначения земельного участка при необходимости, оформление градостроительной и проектной документации, привлечение строительной организации, ресурсное обеспечение проекта и т.д.) требуют финансовых вложений и в особенности больших организационных усилий. На уровне муниципалитета недостаточно средств и кадров, способных профессионально обеспечить решение вышеперечисленных задач. Решением данной проблемы может стать создание компании по управлению активами – форма муниципально-частного партнерства.

Согласно Государственному классификатору организационно-правовых форм Донецкой Народной Республики (далее – ГКОПФ) [141] и ч. 1 ст. 122 Гражданского кодекса Донецкой Народной Республики [138] такой компанией по ГКОПФ может стать производственный кооператив (артель) – добровольное объединение физических лиц, а при необходимости, согласно законодательству Донецкой Народной Республики, в уставе кооператива должно быть предусмотрено участие в его деятельности юридических лиц и



Рисунок 5.2 – Модель взаимодействия участников жилищного строительства на местном уровне путем использования механизма развития муниципально-частного партнерства

государства/муниципалитета, на основе членства для совместной производственной или иной хозяйственной деятельности (производство, переработка, сбыт промышленной и иной продукции, выполнение работ, торговля, бытовое обслуживание, оказание других услуг) в рамках проекта муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве, основанной на их личном трудовом и ином участии и объединении его членами (участниками) имущественных паевых взносов. Производственный кооператив является корпоративной коммерческой организацией (ч. 1 ст. 122 Гражданского кодекса Донецкой Народной Республики). Члены кооператива несут по его обязательствам субсидиарную ответственность в размерах и в порядке, предусмотренных действующим на территории законодательством. Ответственность формируется по принципу выбранной модели партнерства в зависимости от долевого участия партнеров, равно как и распределение результата совместной деятельности.

При этом уставной капитал производственного кооператива формируется за счет вкладов частных инвесторов (заинтересованных сторон) и долевого участия в виде передачи части муниципального имущества (земля, оборудование, транспорт и т.д.) со стороны местного самоуправления.

Имущество, находящееся в собственности производственного кооператива, в том числе объект строительства, делится на паи его членов в соответствии с уставом кооператива (ч. 1 ст. 124 Гражданского кодекса Донецкой Народной Республики [138]). Производственный кооператив является ответственным за реализацию социально-значимого проекта муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве, компания приобретает право собственности на объект строительства, и получает возможность, после завершения строительства, реализовать результат сделки (жилую и нежилую недвижимость) частным лицам, коммерческим организациям, органам местного самоуправления.

Производственный кооператив по решению его членов, принятому единогласно в большинстве голосов, может преобразоваться в хозяйственное

товарищество или общество (ст.127 Гражданского кодекса Донецкой Народной Республики).

Первый этап реализации предлагаемой модели (рисунок 5.2) предусматривает, что потенциальные участники проекта муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве в лице производственного кооператива, отбираются органами управления муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве по итогам конкурса, исходя из требований, предъявляемых к объектам жилищного строительства, выставленным на конкурс. Органом управления муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве в составе выступает отраслевой орган исполнительной власти, согласно предложенного в работе процесса администрирования организационно-институциональной среды государственно-частного партнерства в жилищном строительстве. Орган управления муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве выполняет функции: по определению текущего состояния жилищного строительства, оценке эффективности использования территорий для жилищного строительства на базе градостроительной документации с использованием предложенного в работе методического подхода оценки [225], анализирует потребность в жилищном строительстве [261], представляет инициативу о реализации проекта муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве перед Межведомственным совещательно-консультационным органом по вопросам государственно-частного партнерства, анализирует предложения потенциальных частных партнеров, выполняет мониторинг и контроль эффективности реализации проекта муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве, корректирует соглашение о проекте и расторжение соглашения в случае необходимости.

На втором этапе реализации модели механизма развития муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве производственный кооператив в случае необходимости (потребность в финансовых и материальных ресурсах, недостаток средств инвесторов, потребность в лизинге и прочее) для



осуществления своей деятельности привлекает ресурсы финансово-кредитных учреждений.

В процессе осуществления проекта по жилищному строительству производственный кооператив несет ответственность по обязательствам перед кредиторами (выплата процентов и основной суммы долга). Залогом по кредитным договорам может выступать имущество производственного кооператива, земля под объектом строительства, права по договорам управления активами, поддержка со стороны местного самоуправления. В случае необходимости привлечения кредитных ресурсов, органы местного самоуправления принимают участие в сокращении бюрократических барьеров, берут на себя ответственность, выступая в качестве поручителя. Также, при наличии разработанной и утвержденной программы развития жилищного строительства, за счет средств местного бюджета производственному кооперативу могут частично компенсироваться процентные платежи по кредитам, предоставленным коммерческими банками.

На последующем этапе реализации модели муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве для непосредственного исполнения своих обязательств, производственный кооператив заключает договор со строительной компанией, предусматривающий разработку проектной документации на объект и его строительство. Заключение договора проходит после предварительного рассмотрения кооперативом по согласованию с органом управления сферой муниципально-частного партнерства тендерной документации компаний-претендентов. Следует отметить, что частные инвесторы производственного кооператива могут быть владельцами строительных и проектных организаций и участвовать на общих основаниях в тендере на проектирование и строительство объекта по проекту муниципально-частного партнерства. При этом в роли строительного предприятия может выступать один или несколько частных инвесторов проекта (в последнем случае выбирается генеральный проектировщик, распределяющий функции по проектированию и строительству объекта между участниками и выступающий гарантом при выборе подрядчика)

либо независимое привлеченное предприятие. Строительное предприятие также может быть специально создано частными инвесторами – участниками производственного кооператива, исключительно для реализации текущего социально-значимого проекта муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве.

Реализация строительного проекта производственным кооперативом осуществляется за счет собственных средств, привлеченных кредитных ресурсов и с использованием части муниципального имущества.

Итогом реализации предложенной модели является:

во-первых, владение в рамках долевого участия жилой недвижимостью инвесторами – членами производственного кооператива. Ими, как уже было указано ранее, могут быть физические и юридические лица, а также орган местного самоуправления;

во-вторых, продажа части объекта жилищного строительства частным лицам или организациям, заключившим с производственным кооперативом договор купли-продажи;

в-третьих, в рамках механизма развития муниципально-частного партнерства, органу местного самоуправления также переходит часть объекта жилищного строительства по принципу передачи жилищного фонда в муниципальную собственность, а также за средства местного бюджета орган местного самоуправления может выкупить часть объекта жилищного строительства у производственного кооператива и впоследствии реализовать полученную недвижимость собственными силами либо передать приобретенные объекты строительства в социальный найм.

Среди основных преимуществ модели взаимодействия участников жилищного строительства на местном уровне путем использования механизма развития муниципально-частного партнерства следует назвать то, что частные инвесторы обладают правом долевой собственности на возводимые объекты жилищного строительства, что приводит к росту заинтересованности в инвестировании частного капитала. Такая ситуация позволяет использовать

данные объекты в качестве залога по кредитам, результатом чего может явиться снижение стоимости заемного финансирования. Предложенная модель также имеет и слабые стороны, среди которых необходимо отметить рискованность данного мероприятия для инвесторов в части несоответствия между реальными и прогнозными объемами спроса на жилье. Инвесторы не всегда в состоянии управлять некоторыми группами рисков, в следствие изменчивости политических действий. Однако в качестве механизма снижения возможных рисков могут быть использованы схемы, связанные с передачей и выкупом значительной части жилого и нежилого фонда объекта строительства органам местного самоуправления [290].

Взвешенное использование моделей взаимодействия участников жилищного строительства на государственном и местном уровне путем применения механизмов развития государственно-частного и муниципально-частного партнерства позволит повысить эффективность данного сотрудничества государства с частными лицами и привлечь в инфраструктурный комплекс частный капитал, что должно оказать благотворное влияние на уровень развития инфраструктуры в Донецкой Народной Республике и, как следствие, на уровень страновой конкурентоспособности.

5.2. Адаптация научно-методического подхода к комплексной оценке эффективности механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Современное состояние Донецкой Народной Республики и ее дальнейшее инвестиционно-инновационное развитие требует решения ряда ключевых проблем, среди которых наиболее важной является привлечение ресурсов в

развитие отраслей экономики. Несмотря на разнообразие форм и методов государственной и негосударственной поддержки инвестиционных начинаний, в действительности возникающие риски инвесторы вынуждены решать самостоятельно. Появление рискованных ситуаций часто возникает из-за недоизученности внешней среды и малого опыта в управлении инвестиционными проектами. Как известно, процесс управления проектом осуществляется путем реализации таких функций, как планирование, организация взаимодействия, мотивация, контроль и регулирование.

По мнению профессора Дафта Р.Л. [291], планирование – это определение целей и показателей деятельности организации в будущем, а так же постановка задач и оценка необходимых для их решения ресурсов. Анализ научных трудов показал, что типовыми чертами эффективного управления проектом, является объединение стратегического, долгосрочного и текущего планирования, адаптация к изменениям внешней среды. Доказано, что проекты, которые начинаются с формального планирования, имеют наивысшие показатели развития и роста.

Так же, учеными отмечалось, что элементом эффективного осуществления планирования является прогнозирование. Прогноз в широком смысле, вероятное суждение о состоянии какого-либо явления в будущем, в узком – специальное научное исследование перспектив развития какого-либо явления, преимущественно с количественными оценками указания более или менее определённых сроков изменения этого явления [292].

Прогнозирование связано с принятием управленческих решений. Связь заключается в том, что для принятия решения необходимо получить информацию, обработать, проанализировать и представить ее в удобной форме. Прогнозирование позволяет определить возможные состояния внешней среды, перечень и вероятности достижения возможных целей, перечень путей и соответствующие им вероятности достижения каждой из целей.

Планирование позволяет уточнить критерии достижения цели и критерии оценки эффективности выбранных целей развития, определить состав работ, их

сроки, необходимые ресурсы [293]. Прогнозирование и планирование – взаимосвязанные элементы единой системы. Точный прогноз может обеспечить определенную стабильность развития проекта и уверенность инвестора. При составлении любого прогноза необходимо выполнить комплексную оценку его результатов.

Для реализации проекта жилищного строительства необходимо привлечение ресурсов разного типа. Привлечение ресурсов в проект требует определения оценки эффективности.

Сложность и неоднозначность условий развития, в которых оказалась территория Республики, заставляет ее повысить чувствительность к влиянию внешней среды. Именно внешняя среда определяет стратегию и тактику реализации намеченного проекта, его позицию на рынке, внутреннюю структуру проекта и направления его развития.

Прогнозируя будущее развитие проекта, следует обязательно оценить и учесть влияние на него внешней среды. В свою очередь, сегодня существует обширный и многообразный арсенал научных методов, специальных методик, логических и технических средств познания, моделирования и прогнозирования. Австрийский футуролог Эрих Янг насчитывает их около 200, и его перечень не является исчерпывающим, однако на практике, как правило, используется не более 15-20.

В современной литературе представлены различные классификационные принципы методов моделирования и прогнозирования [294-298]. Существует мнение, что все основные методы социально-экономического прогнозирования сводятся к следующим пяти, остальные же являются их различными сочетаниями и вариациями: экстраполяция; историческая аналогия; компьютерное моделирование; сценарии будущего; экспертные оценки [299]. Однако, учитывая нестабильность и изменчивость внешней среды, которая присуща современному состоянию Донецкой Народной Республики, в работе предлагается привлечение квалифицированных экспертов для анализа прогнозных показателей, выявления потенциальных проблем и угроз целесообразности реализации проекта

жилищного строительства. Именно поэтому организационно-институциональный механизм развития государственно-частного партнерства должен включать оценку эффективности реализации проекта жилищного строительства.

Для описания какого-либо процесса или явления, работы сложной системы или объекта используют, как правило, некоторый набор показателей, характеризующих эти процессы или объекты с разных сторон. С течением времени и под действием различных объективных и субъективных факторов эти показатели меняются, причем по-разному. Поэтому ответить на вопрос об улучшении или ухудшении состояния системы или объекта бывает трудно. Таким образом, задача построения некоторого обобщающего, сводного или интегрального показателя всегда будет актуальна.

Учитывая, что на результаты проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве влияет множество факторов, оценить каждый из которых в отдельности сложно, то предлагается ограничиться несколькими теми сферами, которые наиболее существенно влияющих на эффективность реализации жилищного строительства. На основе проведенных исследований установлено, что точность и надежность оценок выделенных факторов существенно зависят от количества объектов, которые оцениваются. Чем точнее выделить факторы влияющие на эффект проекта, тем надежнее будет оценка.

Американские ученые считают, что наиболее существенное влияние на развитие жилищного строительства имеют экономические и технологические факторы. Наука и технология являются важнейшими движущими силами будущих событий, поэтому особое внимание следует уделять новым разработкам в области физики, биотехнологии, компьютерной инженерии, экологии, микробиологии, инженерных наук. Изучение процессов в области экономики, политики, экологии, технологий, социальных процессов позволяет определить тенденции и условия, в которых отрасль будет находиться в будущем.

В работе предлагается провести оценку экономических, организационных и технологических сфер внешней среды или их сегментов на соответствующей территории для определения целесообразности реализации проектов

государственно-частного партнерства в жилищном строительстве. Важными для жилищного строительства являются тенденции общественного, политического, экономического развития, которые отражаются главным образом в законодательстве (например, налоговом) и как в случае с Республикой территориальном статусе. Следует также учитывать изменения государственной политики по развитию территории и уровня жизни населения. Все это тесно связано с развитием политической ситуации, которая, как правило, трудно прогнозируемая. Большое внимание следует уделять технологическому развитию (тенденциям в сфере разработок и производству существующих и новых продуктов в пределах вида экономической деятельности предприятия), развитию рыночной активности конкурентов и поставщиков, качественным изменениям спроса на потребительские и промышленные товары.

Известна также методика под названием SWOT-анализа – метод стратегического планирования, заключающийся в выявлении факторов внутренней и внешней среды организации и разделении их на четыре категории: Strengths (сильные стороны), Weaknesses (слабые стороны), Opportunities (возможности), Threats (угрозы). Объектом SWOT-анализа может быть не только организация, но и другие социально-экономические объекты: отрасли экономики, города, государственно-общественные институты и так далее. SWOT-анализ эффективен при осуществлении начальной оценки текущей ситуации, однако он не может заменить выработку стратегии или качественный анализ динамики.

Также широко применяется метод ПЕСТ- или СТЕП-анализа – это маркетинговый инструмент, предназначенный для выявления политических (Political), экономических (Economic), социальных (Social) и технологических (Technological) аспектов внешней среды, которые непосредственно влияют на развитие проекта. Согласно данному методу условно выделяются четыре основные группы факторов влияния: политические, экономические, социальные и технологические.

Применительно к проектам жилищного строительства набор факторов в каждой группе участников формируется индивидуально. Это зависит от

ожидаемого уровня социально-экономического эффекта от реализации государственно-частного партнерства в жилищном строительстве. Предполагается, что реализация проекта инвестиционной направленности создаст предпосылки экономического развития строительных предприятий и отрасли в целом, пополнения государственного и местного бюджета, развития инфраструктуры территории, удовлетворения потребностей населения и рост демографической составляющей.

Изучение литературных источников и практики функционирования отраслевых проектов государственно-частного партнерства, а также учета результатов собственных авторских исследований позволили выделить следующие основные компоненты интегрального набора целей Республики, которые существенно влияют на результаты экономической и социальной деятельности участников отраслевых проектов государственно-частного партнерства: экономические, организационные, социальные, технологические (рисунок 5.3).

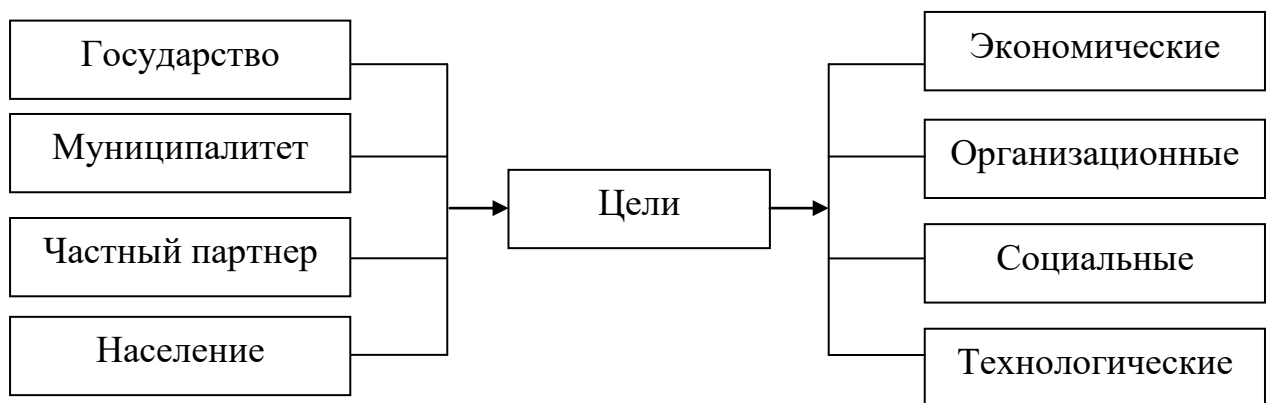


Рисунок 5.3 – Система целей Республики, влияющих на деятельность участников проекта государственно-частного партнерства

В группу экономических целей входят: рост удельного валового внутреннего продукта (далее ВВП); рост доходов бюджетов всех уровней от проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве;



уровень безработицы; расходы на инвестиционную деятельность; налоги; уровень конкуренции в отрасли; антимонопольная деятельность; внешнеэкономическая деятельность частного и публичного партнеров; доступ к ресурсам; уровень развития рыночной инфраструктуры и т.д.

К группе организационных целей относятся: система законодательных и нормативных актов, регламентирующих деятельность проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве; формы государственной поддержки проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве; система управления государственно-частного партнерства в жилищном строительстве; развитие территориальной жилищно-коммунальной инфраструктуры.

В группу социальных целей входят: рост обеспеченности населения жильем; рост занятости населения; повышение качества и уровня жизни; удовлетворение общественных потребностей; рост доходов населения от занятости в строительной отрасли и т.д.

К группе технологических целей относятся: рост научно-исследовательских и опытно-конструкторских разработок в строительной отрасли; расходы на инновационную деятельность; повышение уровня интеллектуального потенциала страны и такт далее.

При этом развитие жилищного строительства зависит от устойчивости экономического развития Республики. Развитие Республики основывается на достижении ряда целей путем реализации соответствующих проектов развития. Однако, для достижения цели, необходимо обеспечить гармоничное сочетание во взаимодействии всех этих проектов, поскольку абсолютизация одной из целей существенно ограничивает возможность достижения других целей и необходимость в достижении только одной цели существенно снижается. Так, рассматривая одну из целей развития Республики – развитие жилищного строительства путем государственно-частного партнерства необходимо учесть в комплексе:

- экономические цели развития Республики, они должны быть

ориентированы не на повышение потребления природно-ресурсного потенциала Республики, а на его рационализацию [300-304];

- организационные задачи республиканского развития должны быть ориентированы на нормативно-правовое закрепление процесса управления территориальной организации хозяйства;

- социальные задачи республиканского развития должны быть ориентированы на человека и нацелены в первую очередь на рост благосостояния, социальной справедливости, адекватной системы распределения и перераспределения доходов, сохранении культуры. Однако использование в качестве доминирующих критериев управления республиканским развитием достижения социальных целей может снизить экономическую эффективность, а желание обеспечить благосостояние всего населения в текущий момент времени может нанести несоизмеримый и непоправимый ущерб будущим поколениям, разрушив среду обитания [300; 304; 305];

- технологические цели должны учитывать основные направления технологического развития республиканской промышленной отрасли, что повлечет за собой необходимость развития частных составляющих развития Республики.

Предполагается, что реализация проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве базируется на отслеживании уровня технико-экономического развития Республики. Реализация проектов социально-инвестиционной направленности создаст предпосылки социального и экономического развития Республики. Комплексный эффект реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве определяется путем оценки показателей эффективности их функционирования до (*i*) и после (*j*) реализации проекта. В части проектов жилищного строительства, участниками которого выступают партнеры разного уровня, целесообразно адаптировать факторно-результативный метод комплексного системного исследования и измерения влияния факторов на результативный показатель эффективности. Многомерный метод, применяемый для изучения взаимосвязей между

значениями переменных, представляет собой раздел многомерного статистического анализа, объединяющего методы оценки размерности множества наблюдаемых переменных посредством исследования структуры ковариационных или корреляционных матриц. В отличие от других методов анализа и оценки, данный метод оценки позволяет учитывать общую и частную специфику проектного подхода, определить эффект для каждого участника партнерства (основные возможные эффекты определены в п. 2.3 раздела 2 диссертационного исследования).

Факторно-результативный анализ проводится в несколько этапов:

- отбор факторов;
- классификация и систематизация факторов;
- моделирование взаимосвязей между результативными и факторными показателями;
- расчет влияния факторов и оценка роли каждого из них в изменении величины результативного показателя;
- практическое использование факторной модели (подсчет резервов прироста результативного показателя).

Для обработки данных оценки влияния факторов на результаты целесообразности и эффективности реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве выделяются составляющие комплексной оценки эффективности реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве. Выбранный ориентировочный перечень составляющих комплексной оценки реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве представлен на рисунке 5.4. Следует отметить, что данный перечень не является исчерпывающим, факторы могут меняться по составу и количеству в зависимости от потребностей развития территории и условий участия партнеров.

Определив факторы оценки эффективности реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве  $\{A, B, C, D\}$  необходимо учесть относительную значимость каждой из компонент этого

множества с учетом особенностей рассматриваемого проекта жилищного строительства. Следующим этапом оценки является определение сил влияния каждого из факторов путем выведения весового коэффициента каждого выбранного фактора.



Рисунок 5.4 – Составляющие комплексной оценки эффективности реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Кроме того, при комплексной оценке эффективности реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве следует учитывать степень взаимодействия рассматриваемого проекта с другими республиканскими целями. Например, для фактора  $\{A\}$  это придаст особую

важность достижению целей, обеспечивающих территориальное развитие ряда направлений Республики, к которым относятся:

- коммунальное хозяйство;
- машиностроение;
- производство строительных материалов;
- развитие сбытовой деятельности.

В целом это означает, что каждый из факторов  $A$ ,  $B$ ,  $C$ ,  $D$  является множеством и, следовательно:

$$A \cup B \cup C \cup D.$$

В работах, посвященных проблематике экономико-математического моделирования оптимального выбора инфраструктурных проектов после определения факторов оценки, предложена процедура ранжирования факторов или определения весовых коэффициентов.

Выполнив анализ методов определения весовых коэффициентов в интегральном показателе, было установлено, что для описания какого-либо процесса или явления, работы сложной системы или объекта используют, как правило, некоторый набор показателей, характеризующих эти процессы или объекты с разных сторон. С течением времени и под действием различных объективных и субъективных факторов эти показатели меняются, причем по-разному. Поэтому ответить на вопрос об улучшении или ухудшении состояния системы или объекта бывает трудно. Таким образом, задача построения некоторого обобщающего, сводного или интегрального показателя всегда будет актуальна.

При решении задачи построения интегрального показателя необходимо определить весовые коэффициенты выбранных факторов влияющих на эффективность реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве для каждого участника проекта в отдельности и для проекта в целом.

Одним из простых и распространённых способов определения весовых коэффициентов является метод экспертных оценок – метод ранжирования факторов [306].

Группа из  $n$  экспертов, специалистов в исследуемой области, высказывается относительно важности  $r$  частных показателей. Самому важному показателю соответствует ранг  $r$ , следующему –  $(r - 1)$  и т.д., ранг, равный 1, имеет наименее важный показатель.

Опираясь на изученный опыт в научной литературе [307-309], знания и интуицию, показатели оценки целесообразно расставить (по приведенной ниже 10-балльной шкале) по степени эффективности от участия в проекте государственно-частного партнерства в жилищном строительстве в определенный срок (например, если он составляет 1-3 года). Шкала имеет следующий вид:

1 балл – минимальная оценка показателя привлекательности проекта для участника;

$n$  балла – ....;

10 баллов – максимальная оценка показателя привлекательности проекта для участника.

Весовые коэффициенты факторов влияющих на целесообразность развития проекта жилищного строительства и соответственно привлекательность участия в реализации проекта заинтересованных сторон рассчитываются по следующей формуле:

$$r_i = \frac{r_j}{\sum_i^n r_{ij}}. \quad (5.1)$$

Результаты опроса экспертов оформляются в виде таблицы 5.1, в последней строке которой записывается сумма рангов, выставленных экспертами.

Таблица 5.1 – Ранговое распределение факторов оценки

Эксперты	Оценка факторов			
	$F_1$	$F_2$	$F_3$	$F_n$
1	$r_{11}$	$r_{21}$	..	..
2	$r_{12}$	..	..	..
..	..	..	..	..
$j$	$r_{1j}$	..	..	..
$\sum_{i=1}^n r_{ij}$	$F_1$	$F_2$	$F_3$	$F_n$

$$\sum_i^n r_{ij} = 1. \quad (5.2)$$

Поскольку факторы оценки эффективности реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве качественно разные, то обобщенное мнение экспертов определяется путем расчета комплексной средневзвешенной оценки уровня целесообразности реализации проекта с учетом относительного ранга каждого фактора (рисунок 5.4) для определения весового агрегированного показателя инвестиционной привлекательности социально-значимых проектов:

$$Z = \sum_{i=1}^n (A_i \cdot r_i + B_i \cdot r_i + C_i \cdot r_i + D_i \cdot r_i + \dots + N_i \cdot r_i), \quad (5.3)$$

где  $Z$  – фактический уровень целесообразности реализации проекта;

$A_i, B_i, C_i, D_i, \dots, N_i$  – фактический показатель оценки  $i$ -го факторного фактора;

$r_i$  – ранговый коэффициент  $i$ -го фактора.

Применив данную формулу, получим фактический уровень целесообразности реализации проекта государственно-частного партнерства в

жилищном строительстве.

В свою очередь, плановый уровень целесообразности реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве равен:

$$P = \sum_{i=1}^n (A_{ij} \cdot r_i + B_{ij} \cdot r_i + C_{ij} \cdot r_i + D_{ij} \cdot r_i + \dots + N_{ij} \cdot r_i), \quad (5.4)$$

где  $P$  – плановый уровень целесообразности реализации проекта;  
 $A_{ij}, B_{ij}, C_{ij}, D_{ij} \dots N_{ij}$  – плановый показатель оценки  $i$ -го фактора;  
 $r_i$  – ранговый коэффициент  $i$ -го планового фактора.

В результате расчета комплексной средневзвешенной оценки уровня целесообразности реализации проекта, с учетом ранжирования каждого фактора, определен коэффициент целесообразности реализации проекта государственно-частного партнерства:

$$K_{\mu} = \frac{Z}{P} \cdot 100\%, \quad (5.5)$$

где  $K_{\mu}$  - коэффициент целесообразности реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

Развернутый показатель  $K_{\mu}$  имеет следующий вид:

$$K_{\mu} = \frac{\sum_{i=1}^n (A_i \cdot r_i + B_i \cdot r_i + C_i \cdot r_i + D_i \cdot r_i + \dots + N_i \cdot r_i)}{\sum_{i=1}^n (A_{ij} \cdot r_i + B_{ij} \cdot r_i + C_{ij} \cdot r_i + D_{ij} \cdot r_i + \dots + N_{ij} \cdot r_i)} \cdot 100\% .$$

Общая структура системы оценки, взаимосвязь ее элементов и порядок проведения оценки и анализа целесообразности реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве представлена на рисунке 5.5.

Обоснованная в работе оценка эффективности реализации проекта



государственно-частного партнерства в жилищном строительстве считается наиболее вероятным прогнозом на заданный период, так как этот прогноз определяется из усредненных тенденций. При этом для оценки уровня целесообразности проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве используется уровень градации, предложенный в Приказе Министерства экономического развития Донецкой Народной Республики «Об утверждении Методических рекомендаций по ранжированию объектов, включаемых в республиканские программы капитальных инвестиций» [310], а именно:

$K_u \leq 29\%$  - низкая перспективность проекта;

$30\% \geq K_u \leq 69\%$  - средняя перспективность проекта;

$K_u \geq 70\%$  - высокая перспективность проекта.



Рисунок 5.5 – Общая структура оценки целесообразности реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Предложенный метод является общей (стандартной) задачей линейного программирования и, следовательно, всегда допускается нахождение оптимального решения  $K_u$ .

Принцип последовательности выполнения оценки эффективности

реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве факторно-результативным методом представлен в модельной схеме адаптированного научно-методического подхода к комплексной оценке эффективности реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве (рисунок 5.6).



Рисунок 5.6 – Модельная схема адаптированного научно-методического подхода к комплексной оценке эффективности реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Для комплексной оценки эффективности реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве группой экспертов в ходе обсуждения (рисунок 3.15) выделены факторные критерии оценки фактического состояния и планового развития территории в результате реализации проекта в разрезе уровней участия: государство, муниципалитет, частный партнер, население. Каждому фактору присвоено значение оценки (таблица 5.2) и экспертным путем определен ранг фактических и плановых показателей эффективности реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве (таблица 5.3).

Таблица 5.3 – Экспертная оценка фактических и плановых показателей эффективности реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Эксперт $F_n$	Фактический показатель ( $i$ )					$\sum F_{ni}$	Плановый показатель ( $j$ )					$\sum F_{nj}$
	1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Государство												
$A_1$	4	3	4	4	2	17	6	5	6	6	5	28
$A_2$	6	6	5	6	6	29	7	6	6	6	6	31
$A_3$	5	4	6	4	4	23	8	7	8	8	8	39
$A_4$	4	4	4	4	4	20	5	4	4	4	5	22
$A_5$	3	3	2	3	3	14	4	4	3	4	4	19
Муниципалитет												
$B_1$	5	4	6	4	4	23	8	7	8	8	8	39
$B_2$	4	4	4	4	4	20	4	4	4	4	5	21
$B_3$	7	6	7	6	6	32	8	7	8	7	7	37
$B_4$	2	2	3	2	2	11	3	3	4	3	3	16
Частный партнер												
$C_1$	0	0	1	1	1	3	1	1	2	2	2	8
$C_2$	6	5	6	4	4	25	7	7	7	6	5	32

Таблица 5.2 – Критерии комплексной оценки эффективности реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Показатель	Уровень эффективности	№ фактора	Значение	Показатель	Пояснение	
					Фактический показатель ( <i>i</i> )	Плановый показатель ( <i>j</i> )
1	2	3	4	5	6	7
А	Государство	1	10	Реализация принципа «софинансирование»	Средства республиканского бюджета, гуманитарная помощь РФ	Ранжирование объектов инвестиций, исходя из возможностей привлечения средств в проект
		2	10	ВВП страны	Уровень ВВП	Рост уровня ВВП
		3	9	Обеспеченность жильем	Ниже нормы ( $>13,65 \text{ м}^2$ ), уровень состояние жилья	Норма ( $\leq 13,65 \text{ м}^2$ ), повышение уровня состояния жилья
		4	8	Занятость населения	Уровень занятости населения	Создание новых рабочих мест, снижение безработицы, соц. обеспечение
		5	8	Предпринимательская среда	Наличие предприятий строительной отрасли	Развитие предпринимательства в строительной отрасли
В	Муниципалитет	1	10	Обеспеченность жильем	Ниже нормы ( $>13,65 \text{ м}^2$ ), уровень состояние жилья	Норма ( $\leq 13,65 \text{ м}^2$ ), уровень состояние жилья, благоустройство
		2	9	Занятость населения	Уровень занятости населения, ФОТ	Создание новых рабочих мест, снижение безработицы, соц. обеспечение
		3	8	Комплексное развитие территории	Уровень жилищно-коммунальной инфраструктуры, объектов культурно-бытового обслуживания	Рост жилищно-коммунальной инфраструктуры, объектов культурно-бытового обслуживания
		4	6	Альтернативные источники финансирования	Средства местного бюджета, гуманитарная помощь РФ	Снижение бюджетной нагрузки, софинансирование, рост жилищной обеспеченности и уровня жизни населения

Продолжение таблицы 5.2

1	2	3	4	5	6	7
С	Частный партнер	1	10	Рост прибыли	Объем произведенной и реализованной строительной продукции	Потребность в строительной продукции, наличие спроса и предложения
		2	8	Уровень МТБ	Уровень обеспеченности МТБ	Рост обеспеченности МТБ
		3	6	Научеёмкие ресурсы	Проектная ориентация, доля экспериментального и опытного производства	Непрерывное совершенствование факторов производства, выход на новый рынок, создание нового продукта
		4	5	Гарантии инвестиционной защищённости	Инвестирование ресурсов в жилищное строительство	Государственные гарантии, рост объемов производства, привлекательность сферы для инвестирования
		5	5	Распределение риска	Темп жилищного строительства	Долевое участие, увеличение объемов строительства, рост прибыли, развитие бизнеса
D	Население	1	10	Обеспеченность жильем	Ниже нормы ( $>13,65 \text{ м}^2$ ), уровень состояние жилья	Норма ( $\leq 13,65 \text{ м}^2$ ), уровень состояние жилья, степень благоустройства
		2	8	Доступность жилья	Уровень дохода, наличие финансово-кредитной системы, цены на недвижимость	Рост доходов населения, льготные программы ипотечного кредитования, социальные жилищные программы
		3	6	Уровень жизни	Обеспеченность жилищно-коммунальными услугами	Развитие жилищно-коммунальной инфраструктуры
		4	4	Занятость населения	Уровень занятости населения	Снижение безработицы
		5	2	Социально-территориальная значимость	Степень развития территории	Комплексное развитие территории

Продолжение таблицы 5.3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
C <sub>3</sub>	1	1	1	1	1	5	2	2	3	2	2	11
C <sub>4</sub>	1	0	0	0	0	1	2	1	2	2	1	8
C <sub>5</sub>	0	0	0	0	0	0	2	1	2	2	1	8
Население												
D <sub>1</sub>	5	4	6	4	4	23	8	7	8	8	8	39
D <sub>2</sub>	1	1	2	1	1	6	2	3	2	2	2	11
D <sub>3</sub>	8	7	9	6	6	36	9	9	9	8	8	43
D <sub>4</sub>	4	4	4	4	4	20	4	4	4	4	5	21
D <sub>5</sub>	7	6	7	6	6	32	8	7	8	7	7	37

По результатам определения факторов оценки (фактических и плановых) и ранговых коэффициентов факторов выполнен расчет коэффициента целесообразности реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве:

$$K_{ц} = \frac{(17 \cdot 10 + 29 \cdot 10 + 23 \cdot 9 + 20 \cdot 8 + 14 \cdot 8) + (23 \cdot 10 + 20 \cdot 9 + 32 \cdot 8 + 11 \cdot 6) + (3 \cdot 10 + 25 \cdot 8 + 5 \cdot 6 + 1 \cdot 5 + 0 \cdot 5) + (23 \cdot 10 + 6 \cdot 8 + 36 \cdot 6 + 20 \cdot 4 + 32 \cdot 2)}{(28 \cdot 10 + 31 \cdot 10 + 39 \cdot 9 + 22 \cdot 8 + 19 \cdot 8) + (39 \cdot 10 + 21 \cdot 9 + 37 \cdot 8 + 16 \cdot 6) + (8 \cdot 10 + 32 \cdot 8 + 11 \cdot 6 + 8 \cdot 5 + 8 \cdot 5) + (39 \cdot 10 + 11 \cdot 8 + 43 \cdot 6 + 21 \cdot 4 + 37 \cdot 2)} = \frac{2574}{3616} \cdot 100\% = 71,18\%$$

Комплексная оценка уровня целесообразности проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве показала высокую перспективность проекта – проект финансово эффективен для всех участников партнерства, может быть реализован.

Возвращаясь к проблеме устойчивого развития жилищного строительства и его взаимосвязи с другими направлениями развития Донецкой Народной Республики, следует отметить, что у каждого участника проекта есть наиболее важные факторы оценки, специфичные для эффективности реализации всего интегрального проекта в целом и учитывающие особенности рассматриваемого

проекта. В такой ситуации имеет смысл введение Программы развития жилищного строительства, в рамках которой необходимо учесть интересы партнеров взаимодействующих на основе механизма развития государственно-частного партнерства [311].

Предложенный научно-методический подход к комплексной оценке эффективности реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, в соответствии с текущим состоянием отрасли, является вариантом разрешения проблемы оценки целесообразности применения проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве. На уровне частного инвестора данный подход дает возможность оценить целесообразность и риски участия в проекте, также прогнозные оценки должны использоваться органами власти для расчета потребности и обеспечения развития жилищного строительства, повышения социально-экономического климата в Республике.

Строительство нового жилья на свободных территориях и в кварталах реконструкции, а также перемещения жителей в процессе реконструкции или улучшения жилищных условий позволит выполнить расчет перспективной численности населения. Данные об объемах жилого строительства необходимо закладывать в адресноориентированные Программы развития социально значимых направлений. Расчет перспективной численности населения по районам определяется по формулам (5.7, 5.8):

- численность населения по выделенному району административно-территориальной единицы в результате нового строительства или реконструкции рассчитывается делением общей площади возводимого жилого фонда на коэффициент распределения жилой площади:

$$Ч_H = \frac{S_{ж}}{K_{р.ж.}}, \quad (5.6)$$

где  $Ч_H$  – численность населения в результате нового строительства, (чел.);

$S_{ж}$  - площадь возводимого жилого фонда ( $m^2$  общ. площади);

$K_{р.ж}$  - коэффициент распределения жилья: муниципального  $m^2/чел.$ , коммерческого –  $m^2/чел.$

- перспективная численность населения представляет сумму существующего населения и жителей в результате нового строительства за вычетом населения сносимого фонда:

$$Ч_n = Ч_c + Ч_n - Ч_{снос}, \quad (5.7)$$

где  $Ч_n$  – перспективная численность населения (чел.);

$Ч_c$  – численность существующего населения (чел.);

$Ч_n$  – численность населения за счет нового строительства (чел.);

$Ч_{снос}$  – численность населения сносимого фонда (чел.).

Расчет перспективной численности населения территории позволяет определить расчетные показатели перспективной обеспеченности жилой застройки объектами социальной инфраструктуры и местами приложения труда, что в комплексе определяет прогноз развитие экономической составляющей как отдельной административно-территориальной единицы, так и территории Республики в комплексе.

### 5.3. Администрирование организационно-институциональной среды развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Переход на международную систему качества, жесткая централизация процессов администрирования, сложная иерархия подразделений в «функциональной» структуре строительных компаний, где подавляющей частью



операций являются внутренние транзакции, относящиеся к поддержанию внутреннего функционирования, и не имеющие отношения к наиболее значимым факторам, заложенным в международной системе качества, меняют сущность и требования управления, предопределяя появление новых научных подходов. Для этих целей необходимо широко использовать концепцию тотального управления качеством и положений международных стандартов серии ISO 9000:2000. Основными аргументами в пользу такого подхода является системный подход к процессам администрирования, стандартизации и сертификации. Администрирование ориентировано на бюрократические методы отношений, регламентированные действия, аккумулирует положительный опыт организации отраслевого управления ведущих индустриальных держав, универсально для применения в различных отраслевых субъектах и к различным видам жизнедеятельности, признано практически всеми развитыми странами в качестве основы для организации взаимовыгодных торгово-экономических взаимоотношений.

Администрирование – сложный процесс, основной целью которого является приведение системы в соответствии с задачами, поставленными перед участниками. Для достижения поставленных задач системный процесс администрирования должен быть построен таким образом, чтобы минимизировать необходимое время и ресурсы, направляемые на управление системой и, в то же время, максимизировать доступность, производительность и продуктивность системы. Процесс администрирования должен иметь комплексный характер и четко регламентированную, в соответствии с российским законодательством стандартизированную систему.

Актуальность затронутого вопроса вызывает повышенное внимание авторитетных ученых современности. Так, среди зарубежных авторов можно назвать работы: Э.Деминга [312], Дж. Джурана [313], К. Исикавы [314], А. Фейгенбаума [315] и др. Последние годы ознаменованы появлением работ по управлению процессом администрирования отечественных авторов: Б. Герасимов [316], М. Смагина, Л. Пархоменко [317], В. Ращупкина [189]. Наравне с тем,

решение проблем администрирования как новой формы управления в отраслевой структуре отечественных предприятий с привлечением государства требует системного подхода. Это обусловлено высоким уровнем качества управления в организациях и является ключевым фактором повышения уровня жизнедеятельности отраслевых субъектов.

Согласно Федеральному Закону «О стандартизации в Российской Федерации» от 29 июня 2015 года № 162-ФЗ объектом стандартизации является продукция (работы, услуги), процессы, системы менеджмента, терминология, условные обозначения, исследования (испытания) и измерения (включая отбор образцов) и методы испытаний, маркировка, процедуры оценки соответствия и иные объекты [318].

Администрирование организационно-институциональной среды развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве требует процессного подхода.

Процесс как объект администрирования представляет собой совокупность структурных элементов и определенных взаимосвязанных действий, которые направлены на координацию и упорядочение в функционировании и развитии организационного альянса и его элементов для достижения разноуровневых целей, стоящих перед ним. Обычно процессы довольно многообразны, характеризуются сложной структурой построения и управления, комплексным подходом.

Применение процессного подхода администрирования способствует улучшению качества управления, повышению уровня унификации и взаимозаменяемости, развитию автоматизации производственных процессов, росту эффективности эксплуатации и улучшению управленческого цикла. Процессы администрирования различают по уровню действия:

- государственные - на всей территории и для всех отраслей;
- отраслевые;
- республиканские;
- предприятий (объединений) [319].

Основой формирования комфортных условий для инициирования и реализации проектов государственно-частного партнерства является разработка комплексного регламентированного процесса администрирования. В Российской Федерации данный вид норматива используется с 2014 года и имеет положительное влияние на формирование организационно-институциональных взаимоотношений партнеров.

Согласно методике [320] уровень развития организационно-институциональной среды в сфере государственно-частного партнерства в регионе, определяется по совокупности следующих критериев:

- региональный закон о государственно-частном партнерства;
- региональные нормативные правовые акты в сфере государственно-частного партнерства;
- муниципальные правовые акты в сфере муниципально-частного партнерства;
- нормативные правовые акты, регулирующие применение различных форм государственно-частного партнерства;
- программа развития инвестиционной деятельности (инвестиционные стратегии);
- план развития государственно-частного партнерства и / или программа реализации проектов государственно-частного партнерства в субъекте Российской Федерации;
- инвестиционный фонд субъекта Российской Федерации;
- органы, ответственные за развитие государственно-частного партнерства в субъекте;
- регламенты работы подразделений, ответственных за развитие государственно-частного партнерства;
- должностные лица, имеющие специальную квалификацию в сфере управления проектами государственно-частного партнерства [321].

В методике [320] выделены факторы, влияющие на уровень развитости государственно-частного партнерства, а именно:

- развитость институциональной среды в сфере государственно-частного партнерства;
- опыт реализации отраслевых проектов государственно-частного партнерства;
- инвестиционная привлекательность территории/субъекта.

Оценка потенциала для привлечения частных инвестиций в проекты государственно-частного партнерства осуществлялась в процентах по следующей формуле:

$$R_j = 0,04 \cdot L_j + 0,03 \cdot E_j + 0,03 \cdot I_j, \quad (5.8)$$

где  $L_j$  – развитость институциональной среды в сфере государственно-частного партнерства в регионе;

$E_j$  – опыт реализации ГЧП-проектов;

$I_j$  – инвестиционная привлекательность для инфраструктурных инвесторов (от 0 до 10) [262].

Отталкиваясь от факторного подхода Российской Федерации, для реализации механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве на территории Донецкой Народной Республики в первую очередь необходимо разработать республиканскую нормативно-правовую базу государственно-частного партнерства в жилищном строительстве на основе которой сформировать организационно-институциональную среду способствующую развитию инвестиционной привлекательности территории. В ближайшей перспективе на республиканском уровне должны быть намечены конкретные шаги, которые позволят стимулировать развитие организационно-институциональной среды в сфере государственно-частного партнерства и будут влиять на реализацию проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

Интеграция партнерства в жилищном строительстве требует процессного управления, состоящего из комплексной реализации и формировании вертикально

взаимодействующих организационных структур, отвечающих за становление механизма развития государственно-частного партнерства, как на государственном уровне, так и на уровне территориальной системы. Разработка и применение правил согласованного взаимодействия участников отраслевой среды государственно-частного партнерства станет платформой создания благоприятных условий.

Разработка комплексного процесса администрирования организационно-институциональной среды развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве (далее процесс администрирования) для Донецкой Народной Республики систематизирует процесс устройства механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, послужит основой формирования экономического роста территории и повышения уровня жизни населения.

Базисом процесса администрирования организационно-институциональной среды развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве должна стать стабильная политическая конъюнктура и отсутствие видимых географических и политических рисков, отрицательно сказывающихся на реализации проектов в жилищном строительстве; инвестиционная привлекательность территории.

В зарубежной практике не существует единой универсальной модели государственного и местного управления сферой государственно-частного партнерства. Как правило, ее развитие идет поступательно в соответствии с приоритетными задачами экономики региона или макрорегиона. На начальных этапах создания системы управления важно направить усилия на популяризацию механизмов государственно-частного партнерства, как одной из форм развития общественной инфраструктуры и направлений инвестиционной политики субъекта.

Ключевыми составляющими процесса администрирования организационно-институциональной среды развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве должны стать следующие (рисунок 5.7).



Рисунок 5.7 – Структура комплексного процесса администрирования организационно-институциональной среды развития государственно-частного партнерства

*I. Организация системы государственного и местного управления сферой государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.*

На данном этапе становления и развития Донецкой Народной Республики уполномоченным органом по вопросам государственно-частного партнерства является Комитет Народного Совета по бюджету, финансам и экономической политике. В рамках деятельности Комитете был разработан Закон Донецкой Народной Республики «О государственно-частном и муниципально-частном партнерстве». Также, вопросами жилищной политики в Донецкой Народной

Республике занимается Комитет Народного Совета по социальной и жилищной политике. В рамках своих полномочий на базе данных органов можно создать межведомственный совещательно-консультативный орган по вопросам государственно-частного партнерства в жилищном строительстве. Его деятельность будет направлена на решение задачи консолидации мнений экспертного сообщества и поиска оптимальных путей взаимодействия органов исполнительной власти и частных партнеров в системе управления государственно-частного партнерства в жилищном строительстве на соответствующей территории.

Для дальнейшего развития направления государственно-частного партнерства в жилищном строительстве необходимо закрепить следующие функции и полномочия по реализации системы управления государственной политики государственно-частного партнерства в жилищном строительстве (за основу взяты функции и полномочия субъектов Российской Федерации [322; 323]):

- обеспечивать координацию деятельности отраслевых органов исполнительной власти Донецкой Народной Республики при реализации соглашения о государственно-частном партнерстве в жилищном строительстве, публичным партнером в котором является административная единица Донецкой Народной Республики, либо соглашения о государственно-частном партнерстве, в отношении которого планируется проведение совместного конкурса с участием административной единицы Донецкой Народной Республики (за исключением случая, в котором планируется проведение совместного конкурса с участием Донецкой Народной Республики);

- оценивать эффективность проекта государственно-частного партнерства, публичным партнером в котором является Донецкая Народная Республика, и определять сравнительное преимущество этого проекта в соответствии со статьей 9 Закона Донецкой Народной Республики «О государственно-частном и муниципально-частном партнерстве» [50];

- согласовывать публичному партнеру конкурсную документацию для

проведения конкурсов на право заключения соглашения о государственно-частном партнерстве, публичным партнером в котором является Донецкая Народная Республика, в том числе содержание конкурсной документации, порядок размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте Донецкой Народной Республики в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сеть «Интернет») для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Донецкой Народной Республики, форму подачи заявок на участие в конкурсе, порядок предварительного отбора участников конкурса, оценки конкурсного предложения и размещения результатов конкурса;

- осуществлять постоянный мониторинг процесса подготовки документов, необходимых для реализации проектов государственно-частного партнерства Донецкой Народной Республики;

- содействовать защите прав и законных интересов публичных партнеров и частных партнеров в процессе реализации соглашения о государственно-частном партнерстве;

- вести реестр потенциальных и реализованных проектов государственно-частного партнерства Республики;

- обеспечивать открытость и доступность информации о заключенных соглашениях в рамках государственно-частного партнерства, если публичным партнером в соглашении является Донецкая Народная Республика, в том числе размещать в сети «Интернет» информацию о проекте, решение о реализации проекта, реестр заключенных соглашений, результаты мониторинга реализации соглашения, отчеты о результатах проверок исполнения частным партнером обязательств по соглашению, конкурсную документацию и информацию о порядке проведения конкурсных процедур;

- представлять в определенной Правительством Донецкой Народной Республики отраслевой орган исполнительной власти результаты мониторинга реализации соглашения, публичным партнером в обязательствах по которому является административная единица Донецкой Народной Республики, либо



соглашения, заключенного на основании проведения совместного конкурса с участием Донецкой Народной Республики, либо соглашения о муниципально-частном партнерстве, планируемого, реализуемого или реализованного на территории муниципального образования, входящего в состав Донецкой Народной Республики;

- осуществлять контроль за соответствием конкурсной документации предложению о реализации проекта, на основании которого принималось решение о реализации проекта, в том числе за соответствием конкурсной документации результатам оценки эффективности проекта и определения его сравнительного преимущества;

- согласовывать публичному партнеру соглашение и прилагаемый протокол переговоров на предмет соответствия соглашения конкурсной документации, в том числе в части учета результатов оценки эффективности проекта и определения его сравнительного преимущества, по итогам согласования направлять публичному партнеру подписанное соглашение;

- принимать решение о невозможности реализации отраслевого проекта по основаниям, установленным в статье 8 Закона Донецкой Народной Республики «О государственно-частном и муниципально-частном партнерстве» [50].

За конкурсный отбор частного партнера целесообразно назначить ответственного представителя – специализированное подразделение при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики.

Система государственного и местного управления сферой государственно-частного партнерства в жилищном строительстве имеет следующий вид (рисунок 5.8).

Исходя из вышеприведенной системы государственного и местного управления сферой государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, целесообразно распределить функции (полномочия) органов управления (таблица 5.4).

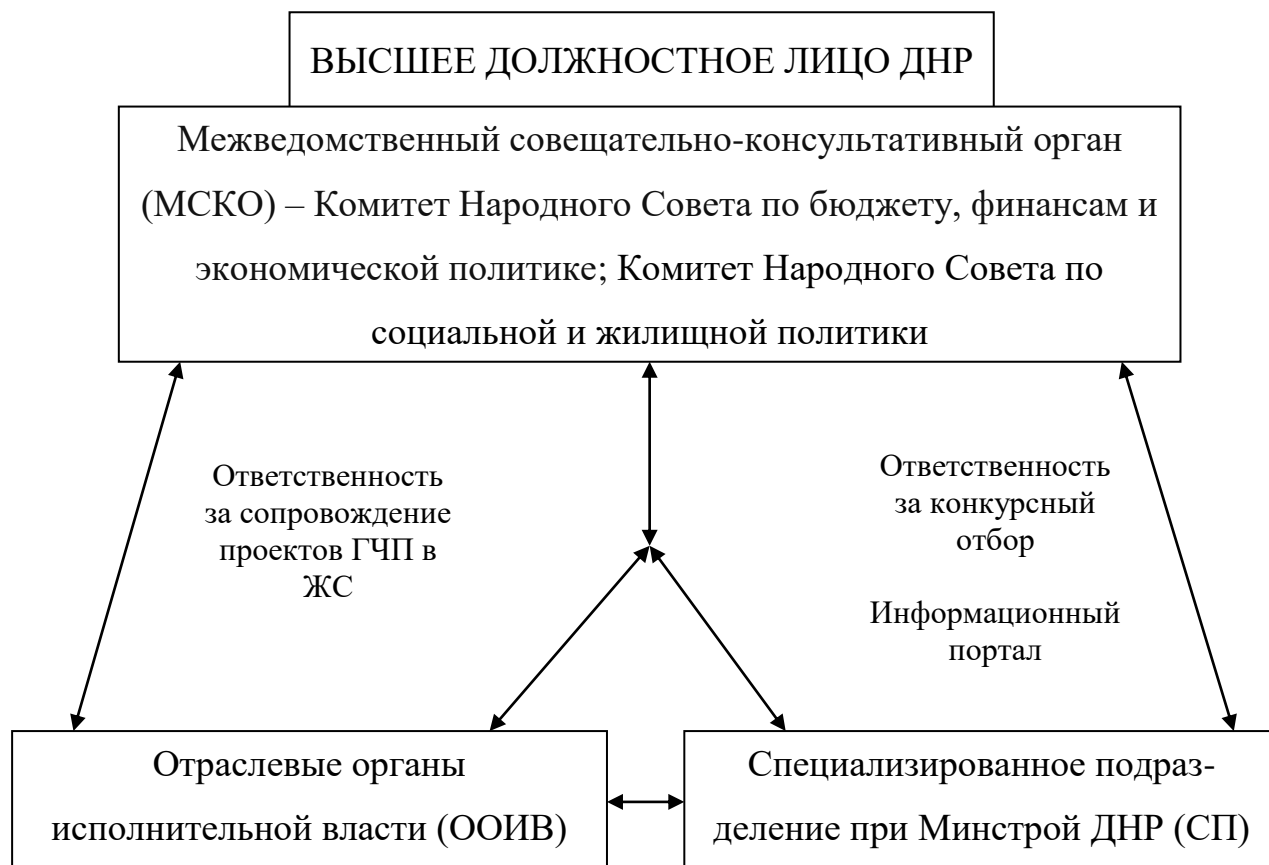


Рисунок 5.8 – Система государственного и местного управления сферой государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Таблица 5.4 – Распределение полномочий органов управления сферой государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

№	Функции исходя из проектного подхода	МСКО	ООИВ	СП
1	2	3	4	5
<i>Системные функции</i>				
1	Определение текущего состояния ЖС		+	
2	Создание и ведение единой информационной системы ГЧП в ЖС			+
3	Формирование нормативно-правового обеспечения и разработка стандартов в сфере ГЧП в ЖС	+		+
4	Обеспечение информационной открытости в сфере ГЧП в ЖС	+		+

Продолжение таблицы 5.4

1	2	3	4	5
<i>Функции на этапе инициации и разработки проектов</i>				
5	Оценка эффективности использования территорий для ЖС на базе градостроительной документации с использованием методического подхода оценки* [225]		+	
6	Анализ потребности в жилищном строительстве ** [261]		+	
7	Разработка вариантов взаимодействия партнеров	+		+
8	Направление инициативы о реализации проекта ГЧП в ЖС		+	
9	Анализ предложений потенциальных партнеров	+	+	
10	Консультационная и информационная поддержка частных инвесторов	+		
<i>Функции на стадии отбора проекта</i>				
11	Оценка целесообразности проектов с точки зрения использования механизма развития ГЧП в ЖС			+
12	Организация межведомственной координации при отборе (разработке) проектов ГЧП в ЖС			+
<i>Функции на стадии конкурсного отбора проекта</i>				
13	Разработка и согласование конкурсной документации для реализации проекта ГЧП в ЖС	+		+
14	Согласование конкурсной документации с отраслевыми органами исполнительной власти по реализации проекта ГЧП в ЖС			+
15	Проведение конкурса на право реализации проекта ГЧП в ЖС (заключение соглашения, подписание договора)			+

Продолжение таблицы 5.4

1	2	3	4	5
<i>Функции на стадии реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве (контроль и мониторинг)</i>				
16	Мониторинг и контроль эффективности реализации проекта ГЧП в ЖС		+	+
17	Корректировка соглашения о проекте и расторжение соглашения в случае необходимости		+	+
18	Представление и защита интересов частных инвесторов	+		+

\* методический подход оценки эффективности использования территории для жилищного строительства описан в п. 4.1 (акт о внедрении № 08-12/1557 от 22.06.18 г.) [разработано автором];

\*\* определение потребности в жилищной обеспеченности территории описано в п. 4.2 (справка о внедрении № 3365/05 от 30.05.19 г.) [разработано автором].

Для четкого понимания функций и обязанностей органов управления в сфере государственно-частного партнерства в жилищном строительстве необходимо принять:

во-первых, нормативно-правовой акт Донецкой Народной Республики «О специализированном подразделении при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики как уполномоченном органе исполнительной власти в сфере государственно-частного партнерства в жилищном строительстве» с закреплением системных функций по развитию государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, разработке и оценке проектов, проведению конкурсных процедур и мониторингу реализации проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве;

во-вторых, нормативно-правовой акт Донецкой Народной Республики «О порядке межведомственного взаимодействия при подготовке реализации проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве» с описанием

процедуры подготовки и реализации проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, а также участие в данном процессе органов управления в сфере государственно-частного партнерства в жилищном строительстве;

в-третьих, «Концепция организационно-институциональной деятельности государственно-частного партнерства в жилищном строительстве» - документ дополняющий положение стратегии социально-экономического развития территории на долгосрочный период, направленный на создание благоприятной институциональной среды для реализации проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве;

в-четвертых, «Положение о межведомственном совещательно-консультативном органе по развитию жилищной инфраструктуры с привлечением частных средств», в рамках которого будет рассматриваться возможность создания объекта жилищного строительства с использованием механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве путем разработки методического сопровождения проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве; проведения экспертных обсуждений о возможности реализации проектов; разработки рекомендаций отраслевым органам исполнительной власти по вопросам реализации проектов жилищного строительства с использованием механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

*II. Планирование развития жилищного строительства и учет механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве в документах целеполагания.*

Государственно-частное партнерство – это не самостоятельный инструмент развития отношений, он основывается на документах планирования и является механизмом государственной политики в области развития территории. В результате составной частью системы документов планирования развития

территории может стать механизм развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

На сегодняшний день на территории Республики разработан Законопроект «О системе стратегического планирования в Донецкой Народной Республике». В рамках данного проекта прописана основная целеполагающая система документов планирования в Донецкой Народной Республике, часть из которых принимается, и действует на территории административных единиц Республики, а часть находится на стадии разработки. Отталкиваясь и руководствуясь разработанной нормативно-правовой базой, представим следующую систему документов планирования на республиканском и региональном уровне (рисунок 5.9).



Рисунок 5.9 – Система документов планирования в Донецкой Народной Республике

Действующий на территории Донецкой Народной Республики документ целеполагания Письмо Министерства экономического развития Донецкой Народной Республики «О разработке программ восстановления и развития экономики и социальной сферы города/района на 2021-2023 гг.» [324]), содержащий основные направления развития территориальных единиц принят в большинстве городов Донецкой Народной Республики. Ни одна из принятых программ не содержит информацию о государственно-частном партнерстве как о возможном механизме решения существующих проблем жилищного строительства и достижения целей социально-экономического развития.

Целесообразно было бы выделить в части программы «Перечень приоритетных инвестиционных проектов, которые предлагается финансировать в текущем году» конкретные инвестиционные объекты с использованием законодательно закреплённого в Республике механизма развития государственно-частного партнерства.

В проекте Стратегии экономического и социального развития Донецкой Народной Республики при выделении наиболее перспективных направлений и отраслей для развития государственно-частного партнерства указать систему гарантий и защит прав инвесторов, представить механизм определения целесообразности бюджетного соучастия в проектах государственно-частного партнерства.

В планах мероприятий по реализации Стратегии экономического и социального развития Донецкой Народной Республики и других документах целеполагания определить мероприятия по развитию инфраструктуры территориальных единиц с секторным разделением. Указать мероприятия по формированию нормативно-правовой базы для реализации проектов государственно-частного партнерства, регулирующих развитие различных сфер, в том числе и жилищное строительство.

Разработать отраслевые программы развития с включением подпрограммы «Развитие государственно-частного партнерства», в ней указать цели (создание условий для развития государственно-частного партнерства в жилищном

строительстве), задачи, целевые показатели, размер и структуру финансирования и долевого участия партнеров подпрограммы (по периодам) с указанием рисков при реализации программы.

*III. Стимулирование инвесторов к реализации инфраструктурных проектов на принципах государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.*

Важной составляющей становления организационно-институциональной среды является стимулирование участников партнерства для реализации проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

В настоящий момент в правовом поле Донецкой Народной Республики не закреплены меры финансового и нефинансового участия государства при реализации проектов государственно-частного партнерства на республиканском уровне. Также не указаны адресные меры стимулирования частных партнеров при реализации проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

Отталкиваясь от нормативно-правовой базы Российской Федерации по вопросам мер стимулирования частных партнеров для реализации проектов государственно-частного партнерства со стороны органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации, был выделен ряд мер поддержки, способствующих реализации проектов государственно-частного партнерства в субъекте. Данными мерами поддержки целесообразно дополнить актуальные для территории Донецкой Народной Республики меры поддержки и учесть их при разработке локальных нормативно-правовых актов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве на территории Республики. Примеры мер стимулирования частных партнеров для реализации проектов развития государственно-частного партнерства ЖС представлены в таблице 5.5.

Меры стимулирования частных партнеров для реализации проектов развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве можно дополнять и компоновать по мере необходимости.



Таблица 5.5 – Примеры мер стимулирования частных партнеров для реализации проектов развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Система поддержки	Вид поддержки
Налоговые льготы частным партнерам	- льготная ставка по налогу на прибыль частного партнера при вводе объекта в эксплуатацию в рамках ставки, подлежащей зачислению в бюджет субъекта.
Неналоговые льготы и механизмы поддержки частных партнеров	- упрощенная процедура передачи земельного участка под строительство объекта жилья; - льготное или безвозмездное подключение к коммунальным сетям; - субсидирование процентной ставки по займам, методическое и организационное содействие; - участие государства/муниципалитета в материальном снабжении объекта строительства (передача муниципального имущества).
Специализированный информационный ресурс сферы ГЧП в ЖС и открытость информации о потребностях и планах	- регулярное формирование и публикация в открытых источниках перечня объектов, в отношении которых планируется заключение соглашений о ГЧП в ЖС, а также объектов, в отношении которых реализация проектов ГЧП целесообразна; - комплексное информационное сопровождение сферы ГЧП в ЖС.

*IV. Нормативно-правовое обеспечение реализации проектов развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.*

Формирование и развитие нормативно-правовой базы на территории Донецкой Народной Республики является одним из критериев успеха реализации проектов развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

Основным звеном нормативно-правовой базы сферы государственно-частного партнерства в жилищном строительстве является Закон ДНР «О государственно-частном и муниципально-частном партнерстве» принятый для:

- закрепления объектов соглашения государственно-частного партнерства на республиканском и местном уровне;

- определения форм партнерства (договоры (соглашения как форма гражданско-правового договора) по поводу строительства или реконструкции; финансирования объекта; технического обслуживания или эксплуатации);

- регламентация конкурсных процедур при отборе частных партнеров для заключения соглашений о государственно-частном партнерстве в жилищном строительстве;

- определение источников финансирования и государственной поддержки и гарантии для частных партнеров;

- контроля соблюдения частным партнером условий договора (соглашения).

Структура республиканского Закона [50] в части жилищного строительства выглядит следующим образом (таблица 5.6):

Таблица 5.6 – Структура республиканского Закона [50] относящаяся к сфере жилищного строительства

Часть закона	Положения закона
1	2
Сущность термина	Государственно-частное партнерство, муниципально-частное партнерство – юридически оформленное на определенный срок взаимовыгодное сотрудничество публичного партнера, с одной стороны, и частного партнера – с другой, которое осуществляется на основании договора в порядке, определенном настоящим Законом или иными законами ДНР
Объекты соглашения о ГЧП	Сферы, связанные с производством товаров, выполнением работ, оказанием услуг

Продолжение таблицы 5.6

1	2
Формы партнерства	Договоры (соглашения как форма гражданско-правового договора) по поводу строительства или реконструкции; финансирования объекта; технического обслуживания или эксплуатации
Показатели эффективности реализации партнерства	Экономические, финансовые и социальные показатели проекта партнерства
Критерии эффективности проекта партнерства	Используется подход оценки эффективности проекта и определения его сравнительного преимущества на основании критериев финансового, социально-экономического и экологического эффекта
Источники финансирования проекта партнерства	Средства (финансовые ресурсы) частного партнера; бюджетные финансовые ресурсы; заемные финансовые средства; другие источники, не запрещенные законодательством
Порядок определения частного партнера проекта	<p>Конкурсная основа. Информация о выборе партнера находится в открытом доступе (на веб-сайте государственного партнера, также в официальных изданиях). На конкурсной основе в порядке, определяемом Советом Министров Донецкой Народной Республики. Порядок регламентируется дополнительными нормативными актами.</p> <p>Без проведения конкурса в случаях, предусмотренных Законом ДНР «О государственно-частном и муниципально-частном партнерстве»</p>
Государственная поддержка и гарантии для	Защита прав и интересов частного партнера, обеспечиваемая в соответствии с действующим законодательством; невозможность вмешательства государственных органов

Продолжение таблицы 5.6

1	2
частных партнеров	власти в деятельность частного партнера; возмещение убытков, причиненных в результате незаконных действий (бездействия) государственных или местных органов власти
Контроль частных партнеров со стороны государства	Контроль соблюдения частным партнером условий договора (соглашения). Результаты контроля оформляются соответствующим актом

Для реализации проектов развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве необходимо принятие ряда нормативно-правовых актов, принятых в развитие республиканского Закона [50] и предлагаемого процесса администрирования, а именно (таблица 5.7):

Таблица 5.7 – Нормативное регулирование реализации проектов развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве

Нормативное закрепление	Способ закрепления
1	2
Положения, регулирующие порядок принятия решения о реализации проекта развития ГЧП в ЖС, предполагающих участие бюджетов всех уровней. Положения, закрепляющие порядок отбора инвестиционных проектов, организации конкурса, подготовки и заключения соглашения о ГЧП в ЖС	Нормативно-правовой акт ДНР «О порядке принятия решения о подготовке и реализации проектов ГЧП в ЖС»
Положения, регламентирующие взаимодействие отраслевых органов власти, специализированного подразделения	Нормативно-правовой акт ДНР «О порядке межведомственного взаимодействия при реализации

Продолжение таблицы 5.7

1	2
при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства ДНР по реализации государственной политики в сфере ГЧП при реализации проектов в ЖС	проектов ГЧП в ЖС»
Порядок и условия предоставления средств республиканского/муниципального инвестиционного фонда для реализации проектов развития ГЧП в ЖС	Нормативно-правовой акт ДНР «О республиканском/ муниципальном инвестиционном фонде»
Положения, закрепляющие порядок предоставления земельных участков и движимого и недвижимого имущества при реализации проектов развития ГЧП в ЖС	Нормативно-правовой акт ДНР «О порядке предоставления земельных участков, движимого и недвижимого имущества при реализации проектов развития ГЧП в ЖС»
Положения об осуществлении контроля за исполнением условий соглашения частным партнером при реализации проектов развития ГЧП в ЖС	Нормативно-правовой акт ДНР «Об осуществлении контроля за исполнением соглашения о ГЧП в ЖС частным партнером»
Положения о возможности заключения соглашения ГЧП в ЖС по инициативе частного лица	Нормативно-правовой акт ДНР «О форме предложения о реализации проекта ГЧП в ЖС по инициативе частного партнера»

Нормативно-правовое закрепление механизма взаимодействия субъектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве ускорит процесс практического внедрения данного направления в практику социально-экономического развития территории.

Нормативно-правовое закрепление механизма взаимодействия субъектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве ускорит процесс

практического внедрения данного направления в практику социально-экономического развития территории.

Внедрение процесса администрирования – осуществление комплекса мероприятий органа, уполномоченного на реализацию государственной политики в сфере государственно-частного партнерства в жилищном строительстве. Предлагается следующий набор мероприятий по внедрению комплексного процесса администрирования:

- представление процесса администрирования высшим должностным лицом (главой исполнительной власти Донецкой Народной Республики);

- разработка и утверждение положения о правилах согласованного взаимодействия с участием межведомственного совещательно-консультационного органа в части методического, научного и практического сопровождения процесса администрирования;

- формирование совещательно-консультационного органа Донецкой Народной Республики (координационного совета) для осуществления координации отраслевых органов исполнительной власти путем разработанных и внедренных правил согласованного взаимодействия [252].

## Выводы к главе 5

В пятой главе выполнено моделирование организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве; путем использования факторно-результативного метода выполнена адаптация научно-методического подхода к оценке эффективности механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве; предложена стандартизация организационно-

институциональной среды развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

Формирование системы обеспечения организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве строится на основе следующих направлений:

1. Изучение сбалансированной системы показателей жилищного фонда, а также потребности населения в улучшении жилищных условий, повлияло на решение научного задания, основанного на обосновании рекомендаций относительно формирования подходов партнерских отношений на базе жилищного строительства путем моделирования организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

Предложенная модель базируется на четком определении и конкретизации действий органов власти в части влияния на деятельность субъектов инвестирования путем установления системы организационно-институциональных мероприятий по созданию благоприятного климата для функционирования механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве. Модель обеспечивает конструктивное взаимодействие всех составляющих элементов механизма и служит основой инициатив, направленных на обеспечение устойчивого развития жилищного строительства, позволяя решать сложные социальные задачи.

Предложив вариант реализации организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве на республиканском уровне путем создания необходимого организационного и институционального поля для развития жилищного строительства, в работе также представлена разработанная автором модель управления жилищными проектами на местном уровне (уровень непосредственного управления объектом строительства) путем использования законодательно закреплённой формы – муниципально-частное партнерство.

Модель показывает принцип взаимодействия участников жилищного строительства на местном уровне путем использования механизма развития муниципально-частного партнерства, базируется на создании предприятия по управлению активами (законодательно закреплённая в Донецкой Народной Республике – производственный кооператив (артель)), в состав которого могут войти все заинтересованные лица на привлекательных для инвесторов условиях.

Результатом реализации модели механизма развития муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве станет создание доступного для потребителей объекта жилищного строительства (владение объектом на основе долевого участия), получение участниками проекта прибыли от реализации конечного продукта, расширение муниципального жилищного фонда за счет передачи части результата объекта жилищного строительства за участие органа местного самоуправления в долевом инвестировании, удовлетворение социальных нужд на местном уровне – передача жилой недвижимости в социальный найм.

Предложенные в работе модели развития партнерских отношений в жилищных проектах на местном и республиканском уровнях создадут благоприятную организационную и институциональную среду – основу развития социальной, инновационной, инвестиционной и коммерческой активности в сфере жилищного строительства.

2. Все явления и процессы проектной деятельности в жилищном строительстве находятся во взаимосвязи и взаимообусловленности. Часть из них непосредственно связаны между собой, другие косвенно. Отсюда важным методологическим вопросом в экономическом анализе является изучение и измерение влияния факторов на величину исследуемых экономических, организационных и прочих показателей.

Для оценки эффективности реализации объектов жилищного строительства путем использования механизма развития государственно-частного партнерства в работе представлен адаптированный научно-методический подход к комплексной



оценке эффективности механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

Основной составляющей научно-методического обоснования реализации проекта жилищного строительства является выделение факторов, определяющих состояния комплексной оценки эффективности реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, установление относительной значимости каждой из компонент множества факторов с учетом особенностей рассматриваемого проекта жилищного строительства, определение сил влияния каждого из факторов путем выведения весового коэффициента каждого фактора. В результате расчета комплексной средневзвешенной оценки уровня целесообразности реализации проекта, с учетом относительного веса каждого фактора, определен коэффициент целесообразности реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

На базе экспертной оценки вероятного влияния факторов на результат проекта в работе предложена общая структура системы оценки факторно-результативным методом, взаимосвязь ее элементов и порядок проведения оценки и анализа целесообразности реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

При установленном уровне градации (метод линейного программирования) целесообразности проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве показан принцип последовательности выполнения оценки эффективности реализации проекта в модельной схеме адаптированного научно-методического подхода к комплексной оценке эффективности реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

Предложенный адаптированный научно-методический подход позволяет системно и комплексно анализировать и выявлять проблемы эффективного использования возможностей сотрудничества партнеров в проекте жилищного строительства, а также определять возможность удовлетворения интересов каждого из партнеров в рамках сотрудничества.

3. В результате разработки системы механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве была определена необходимость формирования основных мероприятий, стимулирующих развитие организационно-институциональной среды. На базе изученного опыта установлено, что основой формирования организационно-институциональной среды развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве должно стать внедрение регламентированных правил согласованного взаимодействия участников путем разработки комплексного процесса администрирования организационно-институциональной среды государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, устанавливающего нормы, правила и требования ко всем участникам процесса.

Предложенный в работе комплексный процесс администрирования организационно-институциональной среды государственно-частного партнерства в жилищном строительстве имеет ключевые составляющие, а именно:

3.1. Организация системы государственного и местного управления сферой государственно-частного партнерства в жилищном строительстве. В этой части процесса администрирования выделены структуры на государственном и местном уровне, уполномоченные решать вопросы, связанные с развитием государственно-частного партнерства на территории Республики (Комитет Народного Совета по бюджету, финансам и экономической политике) и занимающиеся вопросами жилищной политики Донецкой Народной Республики (Комитет Народного Совета по социальной и жилищной политике). На базе данных органов с участием отраслевых органов исполнительной власти и специализированного подразделения при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики в рамках процесса администрирования предлагается создание межведомственного совещательно-консультативного органа по вопросам государственно-частного партнерства в жилищном строительстве. В части администрирования прописаны функции и полномочия межведомственного совещательно-консультативного

органа на разных стадиях становления и реализации проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

Также, для понимания функций и обязанностей органов управления в сфере государственно-частного партнерства в жилищном строительстве в работе предлагается принятие ряда нормативно-правовых актов Донецкой Народной Республики, а именно: «О специализированном подразделении при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики как уполномоченном органе исполнительной власти в сфере государственно-частного партнерства в жилищном строительстве», «О порядке межведомственного взаимодействия при подготовке реализации проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве», «Концепция организационно-институциональной деятельности государственно-частного партнерства в жилищном строительстве», «Положение о межведомственном совещательно-консультативном органе по развитию жилищной инфраструктуры с привлечением частных средств». Предложенные в работе документы станут основой формирования системы государственного и местного управления сферой государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

3.2. Планирование роста жилищного строительства и учет механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве в документах целеполагания. Инструменты развития отношений не являются самостоятельными, они базируются на основании плановых норм. В результате анализа действующих и проектных документов целеполагания по вопросам планирования развития Республики было установлено, что ни один из упомянутых выше документов не содержит информацию об использовании механизма развития государственно-частного партнерства как действенного инструмента. В рамках регламента предлагается внедрить в документы планирования развития Донецкой Народной Республики составную часть – рост жилищного строительства путем использования механизма развития государственно-частного партнерства.

3.3. Стимулирование инвесторов к реализации инфраструктурных проектов на принципах государственно-частного партнерства в жилищном строительстве. В рамках процесса администрирования предлагается закрепить меры финансового и нефинансового участия государства при реализации проектов государственно-частного партнерства, а также адресные меры стимулирования частных партнеров – участников проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

3.4. Нормативно-правовое обеспечение реализации проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве. Слабое использование механизма развития государственно-частного партнерства в секторах экономики Республики связано с неразвитостью нормативно-правовой базы. Принятого на территории Донецкой Народной Республики основополагающего Закона «О государственно-частном и муниципально-частном партнерстве» недостаточно для установления понятных «правил игры» всех участников бизнес-процесса. Для реализации проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве в рамках разработанных правил администрирования предлагается принятие ряда нормативно-правовых актов, а именно: «О порядке принятия решения о подготовке и реализации проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве», «О порядке межведомственного взаимодействия при реализации проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве», «О республиканском/муниципальном инвестиционном фонде», «О порядке предоставления земельных участков, движимого и недвижимого имущества при реализации проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве», «Об осуществлении контроля за исполнением соглашения о государственно-частного партнерства в жилищном строительстве частным партнером», «О форме предложения о реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве по инициативе частного партнера».

Принятие в развитие республиканского Закона «О государственно-частном и муниципально-частном партнерстве» ряда нормативно-правовых актов ускорит процесс использования направления государственно-частного партнерства в практике социально-экономического развития территории, в частности жилищного строительства.

Геополитическое положение, влияющее на финансовую ситуацию в Республике, привело к пересмотру возможностей бюджета всех уровней в части создания запланированных объектов жилищного строительства и привлечению в сферу жилищного строительства капитала на принципах государственно-частного партнерства.

Основные научные результаты, изложенные в данной главе, опубликованы в работах [11; 210; 261; 274; 288; 290; 311].

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Диссертация посвящена решению актуальной научной проблемы относительно разработки теоретико-методологических подходов к формированию организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве. Полученные результаты позволяют сформулировать ряд предложений, имеющих теоретико-методологическое и прикладное значение, что свидетельствует о достижении целей и выполнении поставленных задач.

1. Получил дальнейшее развитие понятийный аппарат путем уточнения сущности понятия «государственно-частное партнерство», сущность которого предлагается рассматривать как институционально и организационно оформленное партнерство, в основу которого заложен принцип эффективного симбиоза и объединение ресурсов, с целью реализации общественно-значимых проектов и программ.

2. Имплементация зарубежного опыта использования государственно-частного партнерства на примере ряда стран позволила выделить базовые основы формирования механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве ДНР (скоординированная деятельность правительства, органов государственной власти, местного самоуправления и частных партнеров путем развития организационных (инструменты координации и контроля) и институциональных элементов (структуры поддержки и развития)).

3. Выделена совокупность подходов, закономерностей и ориентиров объединения внутренних и внешних структурных элементов системы, каждый из которых выполняет свою функцию, в единую, совместную коллективную деятельность, учитывая интересы субъектов отраслевой среды. Изученные подходы и закономерности развития государственно-частного партнерства позволили сформировать основные ориентиры развития партнерских отношений

– характер партнерства; соотношение роли участия государства, муниципалитета и частных инвесторов; отраслевая принадлежность или сфера применения. Установлено, что залогом механизма развития государственно-частного партнерства, как продукта деятельности системы, являются базовые элементы (нормативно-правовой, организационный и институциональный).

4. Отмечено, что отраслевое явление – государственно-частное партнерство – базируется на эффективном использовании экономических форм интеграционного процесса бизнеса, развитии экономической отраслевой системы с институциональными факторами, выделении возможных доминант поступательного развития принципов управления и системных подходов. На базе выделенных закономерностей предложена концепция развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве путем применения институциональных и организационных составляющих элементов.

5. Аргументировано, что базой формирования организационно-институционального элемента развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве должен стать Центр развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве. Центр послужит платформой для формирования и развития необходимой институциональной среды и эффективной системы управления проектами государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

6. Проведение практико-ориентированной оценки установило условия формирования организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве Донецкой Народной Республики: создание механизма межведомственного взаимодействия при реализации проектов государственно-частного партнерства (создание координационной структуры), разработка регламентированной системы согласованного взаимодействия участников среды государственно-частного партнерства, принятия адресноориентированных Программ развития социально значимых направлений.

7. Разработан методический подход к оценке градостроительной ценности территории, состоящий из пяти этапов: первый этап основан на делении и анализе земельно-оценочных единиц (оценочные районы) – территориально и функционально определенных образований, в пределах которых в дальнейшем осуществляется сбор и обработка информации для расчета коэффициента качества территории; второй этап основан на делении и выделении наиболее привлекательных экономико-планировочных зон территории населенного пункта для развития жилищного строительства; третий этап посвящен оценке социально-градостроительной привлекательности среды отдельных земельно-оценочных единиц; четвертый этап – оценке влияния локальных факторов при выборе местоположения земельного участка; пятый этап проводится на базе сравнения в выделенных экономико-планировочных зонах средних показателей экспертной оценки конкретной зоны, зональных и локальных факторов влияния, характеризующих территориальную ценность земельного участка для дальнейшего использования в жилищных проектах.

8. Через призму проанализированного и законодательно закрепленного критерия жилищной обеспеченности (норма жилищной обеспеченности), путем выведения интегрального коэффициента учета подсобных помещений и законодательно закрепленной нормы жилой площади на человека получила развитие методика определения потребности в жилищной обеспеченности населения территории при наличии заранее заданных показателей (количество человек, законодательно зафиксированная норма жилой площади на человека, количество комнат). Методика дополнена расчетом объемов жилищного строительства различных типов застройки (многовариантность застройки) по потенциально свободным земельным участкам и территориальной целесообразности размещения разного типа жилья.

9. Выдвинут и обоснован проектный подход к реализации организационно-институциональных составляющих элементов развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве. На основе характеристик целесообразности и оценки использования механизма партнерства выделены



критерии их взаимосвязи, являющиеся основой этапности реализации проектного подхода развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве. Разработан алгоритм оценки эффективности определения оптимальных характеристик проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, базовыми составляющими которого стали выбор территории, состава субъектов партнерства, формы реализации проекта.

10. Разработана модель организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, особенность которой заключается в четком определении и формализации мероприятий и способов воздействия законодательных и исполнительных органов государственной власти на деятельность субъектов инвестирования через систему организационных и институциональных рычагов с использованием методов управления (государственные программы развития жилищного строительства; организация контроля за использованием привлеченных ресурсов; содействие в территориальном планировании) и инструментов (налоговые льготы частным партнерам; упрощенная процедура передачи земельного участка под строительство объекта жилья; льготное или безвозмездное подключение к инженерным сетям и коммуникациям; субсидирование процентной ставки по займам, методическое и организационное содействие; участие государства / муниципалитета в материальном снабжении объекта строительства; комплексное информационное сопровождение сферы государственно-частного партнерства в жилищном строительстве). Предложенная модель направлена на создание благоприятного климата функционирования организационно-институционального механизма развития государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

На местном уровне сформирована модель взаимодействия участников жилищного строительства путем использования механизма развития муниципально-частного партнерства на базе правовой формы – производственный кооператив, направлением которой является создание

благоприятных условий для развития социальной, инновационной, инвестиционной и коммерческой активности в сфере жилищного строительства.

11. Адаптирован научно-методический подход к комплексной оценке эффективности реализации проекта жилищного строительства с использованием механизма развития государственно-частного партнерства путем применения факторно-результативного метода прогнозирования. Принцип последовательности выполнения анализа целесообразности реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве представлен в модельной схеме интегральной комплексной оценки эффективности реализации проекта государственно-частного партнерства в жилищном строительстве.

12. Разработаны правила согласованного взаимодействия участников на основе комплексного процесса администрирования организационно-институциональной среды развития государственно-частного партнерства, целью которых является гармонизация и актуализация нормативно-правовой базы, регламентирующей порядок реализации проектов государственно-частного партнерства в жилищном строительстве, интеграция развития инфраструктурных проектов в документы целеполагания, стимулирование участия негосударственного сектора экономики в проектах государственно-частного партнерства.

Дальнейшие исследования будут направлены на изучение проблем методологического обоснования экономического механизма развития государственно-частного партнерства в отраслевой среде с учетом условий современных вызовов.

## СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ

- ВВП – валовой внутренний продукт;
- ГП – Государственное предприятие;
- ГЧП – государственно-частное партнерство;
- ГКОПФ – Государственный классификатор организационно-правовых форм Донецкой Народной Республики;
- ДНР – Донецкая Народная Республика;
- ЕС – Европейский Союз;
- ЖКХ – жилищно-коммунальное хозяйство;
- ЖС – жилищное строительство;
- КИЗА – комплексный индекс загрязнения атмосферы;
- МЧП – муниципально-частное партнерство;
- ПДК предельно-допустимая концентрация;
- РФ – Российская Федерация;
- СР – Словацкая Республика;
- СЭС - санитарно-эпидемиологическая служба;
- ТБО – твердые бытовые отходы;
- ЭПЗ – экономико-планировочная зона;
- SHDF – The State Housing Development Fund.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Кеслер, А.Я. Экономические основы государственно-частного партнерства: дис. ... канд. экон. наук : 08.00.01 : защищена 17.10.07 : утв. 24.01.08 / Каданя (Кеслер) Анна Ярославовна. – М., 2007. – 155 с.
2. Ефремова, Т.Ф. Новый толково-словообразовательный словарь русского языка / Т.Ф. Ефремова. – М.: Дрофа, Русский язык, 2000. – 1233 с. 2000. – Т. 1 : А-О. – VII,[3],1210 с. – Т. 2 : П-Я. – 1084 с.
3. Кормление. Политология. Словарь [Электронный ресурс] // Академик. – Режим доступа: <https://dic.academic.ru/dic.nsf/politology/1492/Кормление>. – Дата обращения: 25.04.2017. – Загл. с экрана.
4. Байтенова, А. «Торговые ряды» организованного рынка / А. Байтенова // Эхо деловой жизни. – 1992. – № 9. – С. 75-76.
5. Откуп государственных доходов: Энциклопедический словарь Ф.А. Брокгауза и И.А. Ефрона / под ред. проф. И. Андреевского. – СПб: Семеновская типография, 1890-1907. – Том XXII (43). – Режим доступа: <https://runivers.ru/lib/book3182/>. – Дата обращения: 26.04.2017. – Загл. с экрана.
6. Cossons, A. The turnpike roads of Nottinghamshire / A. Cossons // Historical Association Leaflet, jVa 97. – London: G. Bell and Sons Ltd. – 1934.
7. FitzGerald, P. Review of partnerships Victoria provided infrastructure / P. FitzGerald // Melbourne: review of partnerships Victoria. – 2004. – 53 p.
8. Daniels, R. Private Provision of Public Infrastructure: An Organizational Analysis of the Next Privatization Frontier / R. Daniels, M. Trebilcock. – 1996. – P. 375-426.
9. Hellard, R.B. Project Partnering principle and practice / R.B. Hellard. – Thomas Telford Services Ltd, London E14 4 JD, 1995. – 180 p.
10. Paul, A. Grout The economics of the Private finance initiative / A. Paul // Oxford review of economic policy. – 1997. – Vol. 13, issue 4. – P. 53-66.

11. Балабенко, Е.В. Решение стратегических задач развития территорий: современные подходы: монография / Е.М. Вольская, О.В. Веретенникова, Е.В. Балабенко и др. – Харьков: Издательство «НТМТ», 2016. – 261 с.

12. Балабенко, О.В. Генезис державно-приватного партнерства / О.В. Балабенко // Збірник наукових праць ДонДУУ: «Механізми підвищення ефективності управління функціонуванням регіональної економіки»: Серія «Економіка». – Т. XIII, вип. 223. – Донецьк: ДонДУУ, 2012. – С. 256-264.

13. Шилкина, О.А. Совершенствование механизма государственно-частного партнерства в регионе: дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 : защищена 13.04.2016 : утв. 21.09.16 / Шилкина Ольга Анатольевна. – М., 2016. – 168 с.

14. Palermo, G. Economic Power and the Firm in New Institutional Economic: Two Conflicting Problems / G. Palermo // Journal of Economic Issues. – 2000. – Vol. XXXIV. – № 3, September. – P. 573-601.

15. Morgyrosi, P. HTC in NIS: macro factors for consideration to develop a national policy framework / P. Morgyrosi // Fostering innovation in hi-tech clusters. Apctt, 2010. – 123 p.

16. Шаповалов, В. Как управлять рисками [Электронный ресурс] / В. Шаповалов // Бизнес Энтропия. – Режим доступа: <https://bizentropy.biz/articles/28-kak-upravlyat-riskami.html>. – Дата обращения: 12.12.2019. – Загл. с экрана.

17. Рубинштейн, А. Общественные интересы и теория публичных благ / А. Рубинштейн // Вопросы экономики. – 2007. – № 10. – С. 90-113.

18. Ваксакова, Е.Е. Понятие «государственные услуги» с позиции теории общественных благ / Е.Е. Ваксакова, О.В. Сизова // Финансы. – 2010. – № 12. – С. 20-24.

19. Delmon, J. Private Sector Investment in Infrastructure: Project Finance, PPP Projects and Risk / J. Delmon. – The World Bank and Kluwer Law International. 2009. – 668 p.

20. Бруссер, П.А. Государственно-частное партнерство – новый механизм привлечения инвестиций / П.А. Бруссер, С.В. Рожкова // Рынок ценных бумаг. – 2007. – № 2. – С. 29-33.

21. Государственные инвестиции и государственно-частные партнерства / Б. Акитоби, Р. Хемминг и Г. Шварц ; [пер.: Михаил Левин]. – Вашингтон: Междунар. валютный фонд. Вопросы экономики. – 2007. – 30 с.

22. Хрестоматия по экономической теории / [сост. Е.Ф. Борисов]. – М.: Юристъ, 2000. – 536 с.

23. Михеев, В.А. Государственно-частное партнерство: политика и механизм реализации / В.А. Михеев // Проблемы формирования государственных политик в России Материалы всероссийской научной конференции. – М.: Научный эксперт. – 2006. – 564 с.

24. Солдатенков, В.Ю. Управление предприятиями электроэнергетики на основе концессии как формы государственно-частного партнерства: дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 : защищена 28.12.2011 : утв. 19.04.2012 / Солдатенков Вадим Юрьевич. – Орел, 2011. – 152 с.

25. Виллисов, М.В. Государственно-частное партнерство: политико-правовой аспект / М.В. Виллисов // Власть. – 2006. – № 7. – С. 14-20.

26. Фильченков, В.А. Понятие «Государственно-частное партнерство» и подходы к его определению / В.А. Фильченков, Е.С. Погребова // Актуальные проблемы управления. – 2007. – № 1. – С. 47-50.

27. Аверкиева, Е.С. Государственно-частное партнерство: формы, перспективы и проблемы / Е.С. Аверкиева, Г.Л. Нашаян // Путь в науку. Горизонты экономической науки / Под общ. ред. О.С. Белокрыловой, В.В. Вольчика. – Ростов-на-Дону: Изд-во Фонда «Содействие – XXI век», 2015. – С. 67-76.

28. Агазарян, Н.В. Анализ мирового опыта применения механизма государственно-частного партнерства / Н.В. Агазарян // Государственно-частное партнерство. – 2016. – Т. 3. – № 2. – С. 151-172.

29. Брайловский, И.А. Державно-приватне партнерство: методологія, теорія, механізми розвитку: дис. ... д-ра. экон. наук : 08.00.01 : захищена 14.05.2015 : затв. 22.10.15 / Брайловський Ілля Аркадійович. – Харків, 2015. – 462 с.

30. Татаркин, А.И. Теоретические основы государственно-частного партнерства / А.И. Татаркин, О.А. Романова, Ю.Г. Лаврикова // Бизнес, менеджмент, право. – 2009. – № 1 (18). – С. 19-24.

31. Gerrard, M.B. Public-Private Partnerships: What Are Public-Private Partnerships, and How Do They Differ from Privatizations? / M.B. Gerrard // Finance & Development. – 2001. – № 38 (3) – P. 48-51.

32. Баженов, А.В. Роль государственно-частного партнерства в региональном и местном развитии: монография / А.В. Баженов, А.М. Воротников // Центр ГЧП Внешэкономбанка. – 2010. – 287 с.

33. Грищенко, С. Підготовка та реалізація проектів публічно-приватного партнерства: практичний посібник для органів місцевої влади та бізнесу / С. Грищенко. – К.: ФОП Москаленко О.М. – 2011. – 140 с.

34. Балабенко, О.В. Понятійні підходи щодо використання державно-приватного партнерства / О.В. Балабенко // 36. наук. праць ДонДУУ: «Соціальний менеджмент і управління інформаційними процесами»: Серія «Державне управління». – Т. XIII, вип. 250. – Донецьк: ДонДУУ, 2012. – С. 124-137.

35. Красильников, Д.Г. Современные западные управленческие модели: Синтез New Public Management и Good Governance / Д.Г. Красильников, О.В. Сивинцева, Е.А. Троицкая // EconPapers. – 2014. – № 2. – С. 45-62.

36. Пономарев, Б.А. Соглашение о государственно-частном партнерстве как форма реализации инфраструктурных проектов в Российской Федерации / Б.А. Пономарев // Юридическая наука. – 2016. – № 6. – С. 90-96.

37. Соколов, М.Ю. Соглашения о государственно-частном партнерстве: понятие и содержание в теории и практике / М.Ю. Соколов, С.В. Маслова // Вестник СПбГУ. Сер. 14. – 2014. – Вып. 4 – С. 126-144.

38. Ham, Y. Van Building public-private partnerships: assessing and managing risks in port development / Y. Van Ham, H. Koppenjan // *Public Management Review*. – 2001. – Vol. 3, issue 4. – P. 593-616.
39. Broadbent, J. Performance management systems: a conceptual model / J. Broadbent, R. Leughlin // *Management Accounting Research*. – 2009. – Vol. 20, Issue 4, December. – P. 283-295.
40. Savas, E.S. *Privatisation and Public-Private Partnerships* / E.S. Savas. – London and New York: Chatham House, 2000. – 368 p.
41. Delmon, J. *Private Sector Investment in Infrastructure: Project Finance, PPP Projects and Risk*. – The World Bank and Kluwer Law International, 2010. – P. 25-31, P. 325-329.
42. *Public-Private Partnerships: Financing a Common Wealth*. – Wash., 1985. – P. 67.
43. Ковригина, С.В. Государственно-частное партнерство: подходы и классификация / С.В. Ковригина // *Фундаментальные исследования*. – 2014. – № 11 (часть 12). – С. 2681-2685.
44. Федоров, Е.А. Государственно-частное партнерство – важнейший и универсальный механизм развития экономики [Электронный ресурс] / Е.А. Федоров // *Национальные проекты*. – Режим доступа: <http://eafedorov.ru/node608.html>. – Дата обращения: 09.12.2013. – Загл. с экрана.
45. *Частно-государственное партнерство: состояние и перспективы развития в России: Аналитический доклад*. – М.: Институт экономики РАН, Национальный инвестиционный совет, 2006. – С. 14.
46. Тараш, Л.І. Інституціональне забезпечення державно-приватного партнерства в Україні: проблеми та напрями розвитку / Л.І. Тараш, І.П. Петрова // *Економічний вісник Донбасу*. – 2016. – № 1 (43). – С. 35-43.
47. Тульку, Я.И. Государственно-частное партнерство как инструмент активизации инновационной деятельности Украины: региональный аспект / Я.И. Тульку // *Економічний вісник Донбасу*. – 2013. – № 1. – С. 52-58.



48. Квашнина, Н.А. Систематизация подходов к пониманию государственно-частного партнерства в России и за рубежом / Н.А. Квашнина, М.Е. Орешкова // Вестник финансового университета. – 2011. – № 6. – С. 5-12.

49. Мансуров, А.М. Общие и специфические закономерности развития частно-государственного партнерства на современном этапе / А.М. Мансуров // Бизнес. Образование. Право. – 2013. – № 3 (24). – С. 175-178.

50. О государственно-частном и муниципально-частном партнерстве [Электронный ресурс] : Закон Донецкой Народной Республики от 11.08.2017 № 188-ІНС [принят Постановлением Народного Совета Донецкой Народной Республики 11 августа 2017 г. : по состоянию на 06 февраля 2019 г.] // Официальный сайт Народного Совета Донецкой Народной Республики. – Режим доступа: <https://dnrsovet.su/zakonodatelnaya-deyatelnost/prinyatye/zakony/zakon-donetskoj-narodnoj-respubliki-o-gosudarstvenno-chastnom-i-munitsipalno-chastnom-partnerstve/>. – Дата обращения: 25.03.2019. – Загл. с экрана.

51. Балабенко, Е.В. Зарубежный опыт использования государственно-частного партнерства / Е.В. Балабенко // Збірник наукових праць ДонДУУ: «Механізми підвищення ефективності управління функціонуванням регіональної економіки»: Серія «Економіка». – Т. XIV, вип. 260. – Донецьк: ДонДУУ, 2013. – С. 3-11.

52. Балабенко, Е.В. Использование зарубежного опыта в развитии государственно-частного партнерства в Украине / Е.В. Балабенко // Вестник БИСТ. – 2013. – № 1 (17). – С. 55-61.

53. Tóth, V. Suburbanizácia v zázemí mesta Bratislava z pohľadu migrácie a bytovej výstavby / V. Tóth, M. Šveda // Časť 4: Sídla a služb y ako region otvorný element. Regionálne dimenzie Slovenska / Univerzita Komenského v Bratislave. – Bratislava. Slovenská Republika. – 2019. – P. 427-447.

54. Seeking responses for affordability & supply: A brief overview of the Slovak housing policy [Электронный ресурс] / European Federation of Public, Cooperation and Social Housing. – Bratislava. Slovak Republic – 2014. – Режим доступа:

<http://www.housingeurope.eu/blog-392/seeking-responses-for-affordability-supply>. – Дата обращения: 22.04.2017. – Загл. с экрана.

55. Slovakia House Price Index 2006-2020 [Электронный ресурс] // Trading Economics. New York. United States of America. – Режим доступа: <https://tradingeconomics.com/slovakia/housing-index>. – Дата обращения: 21.09.2020. – Загл. с экрана.

56. Slovakia Construction 2006-2020 [Электронный ресурс] // Trading Economics. New York. United States of America. – Режим доступа: <http://www.tradingeconomics.com/slovakia/construction-output>. – Дата обращения: 21.09.2020. – Загл. с экрана.

57. Balabenko, E.V. Foreign Experience in the Use of Public-Private Partnerships in the Field of Housing Construction by the Example of the Slovak Republic / E.V. Balabenko, O.A. Stukalova // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2015. – Т.11. № 3. – С. 113-120.

58. Социальная политика: учебник для академического бакалавриата / Е.И. Холостова [и др.] ; под редакцией Е. И. Холостовой, Г. И. Климантовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Издательство Юрайт, 2019. – 395 с.

59. О жилищном строительстве в январе-сентябре 2020 года [Электронный ресурс] // Официальный сайт Федеральной службы государственной политики Российской Федерации. – Режим доступа: [https://rosstat.gov.ru/bgd/free/b04\\_03/IssWWW.exe/Stg/d05/201.htm](https://rosstat.gov.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d05/201.htm). – Дата обращения: 22.06.2020. – Загл. с экрана.

60. Песоцкая, Е.В. Развитие рынка жилищного строительства в Российской Федерации в условиях проектного финансирования / Е.В. Песоцкая Е.В., Л.Г. Селютина // Управление в современных системах: сборник трудов IX Всерос. (нац.) науч.-практ. конф. научных, научно-педагогических работников и аспирантов / [науч. ред. А.В. Молодчик, Д.В. Валько]. – Челябинск: ОУ ВО «Южно-Уральский технологический университет», 2019. – С. 413-419.

61. Пожилова, И.В. Стратегические направления и тенденции развития жилищной политики российских регионов / И.В. Пожилова // Вестник

Волгоградского государственного университета. – 2014. – Сер. 3, Экон. Экол. – № 1 (24). – С. 24-30.

62. Балабенко, Е.В. Опыт использования государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства Российской Федерации / Е.В. Балабенко, О.А. Стукалова // Сборник научных работ серии «Экономика». Вып. 2 : Стратегические ориентиры устойчивого развития экономических систем / ГОУ ВПО ДонГУУ. – Донецк : ДонГУУ, 2016. – С. 28-38.

63. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015-2020 гг. [Электронный ресурс]: Постановление правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050. – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/17-upr/Текст%20документа.pdf>. – Дата обращения: 18.05.2018. – Загл. с экрана.

64. Response of the Slovak Republic to the Questionnaire on Housing Financing Policies and Programmes [Электронный ресурс] // United Nations, Human Rights, and Office of High Commissioner. – Geneva, Switzerland. – 2019. – Режим доступа: <http://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/Housingfinancing/Slovakia.RTF>. – Дата обращения: 25.09.2020. – Загл. с экрана.

65. Správa o vytváraní podmienok na realizáciu projektov s privátnym partnerstvom / Ministerstvo financií SR. – Bratislava. Slovenská Republika, 2005. – 23 p.

66. Guidelines for Successful – Public-Private Partnerships / European Commission Directorate-General Regional Policy. – Brussels. Belgium, 2003. – 100 p.

67. Building New Europe's Infrastructure: Public Private Partnerships in Central and Eastern Europe. Engineering & Construction / PricewaterhouseCoopers PRTM. – Tokyo. Japan, 2008. – 22 p.

68. Ion Parker. PPP in Europe: Slovakia / CMS Legal Services EEIG. Frankfurt am Main. Germany. – August, 2010. – P. 116-121.

69. Analýza právnych predpisov vo vzťahu k realizovateľnosti projektov verejno-súkromného partnerstva (PPP) v Slovenskej Republike a návrh legislatívnych opatrení v oblasti PPP / Ministerstvo financií SR. – Bratislava. Slovenská Republika, 2009. – 167 p.

70. Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года [Электронный ресурс]:

[утверждена Распоряжением Правительства Российской Федерации от 17.11.2008 № 1662-р: по состоянию на 22.01.2021] // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/902130343>. – Дата обращения: 22.01.2021. – Загл. с экрана.

71. О приватизации государственного и муниципального имущества [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ : [принят Государственной Думой 30 ноября 2001 года: по состоянию на 25.04.2020] // Официальный сайт Президента России. – Режим доступа: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/17652>. – Дата обращения: 25.04.2020. – Загл. с экрана.

72. О защите конкуренции [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ: [принят Государственной Думой 8 июля 2006 года: по состоянию на 22.08.2019] // Официальный сайт Президента России. – Режим доступа: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/24149>. – Дата обращения: 22.08.2019. – Загл. с экрана.

73. Об экологической экспертизе [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 23.11.1995 № 174-ФЗ: [принят Государственной Думой 19 июля 1995 года: по состоянию на 25.01.2020] // Официальный сайт Президента России. – Режим доступа: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/8509>. – Дата обращения: 25.01.2020. – Загл. с экрана.

74. О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 № 224-ФЗ: [принят Государственной Думой 1 июля 2015 года: по состоянию на 13.01.2017] // Официальный сайт Президента России. – Режим доступа: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/39948>. – Дата обращения: 13.01.2017. – Загл. с экрана.

75. Вступил в силу федеральный закон о ГЧП [Электронный ресурс] // Единая информационная система государственно-частного партнерства в РФ. Москва, Российская Федерация – 2016. – Режим доступа:

<http://pppi.ru/news/vstupil-v-silu-federalnyy-zakon-o-gchp>. – Дата обращения: 07.02.2016. – Загл. с экрана.

76. Национальный Центр ГЧП – ведущий центр компетенций в сфере государственно-частного партнерства [Электронный ресурс] // Официальный сайт Национального Центра ГЧП РФ. – Режим доступа: <https://pppcenter.ru>. – Дата обращения: 25.09.2020. – Загл. с экрана.

77. Об участии Санкт-Петербурга в государственно-частных партнерствах (с изменениями на 26 ноября 2015 года) [Электронный ресурс]: Закон Санкт-Петербурга от 25.12.2006 № № 627-100: [принят Законодательным Собранием Санкт-Петербурга 20 декабря 2006 года: по состоянию на 25.11.2018] // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/8442332>. – Дата обращения: 25.11.2018. – Загл. с экрана.

78. Prípadové štúdie PPP projektov / Asociácia pre podporu projektov spolupráce verejného a súkromného sektora. – Bratislava. Slovenská Republika, 2009. – 50 p.

79. Об утверждении Паспорта регионального инвестиционного проекта «Массовая малоэтажная застройка в с. Воскресенское Ферзиковского района Калужской области» [Электронный ресурс]: [утвержден распоряжением Правительства РФ от 05 ноября 2009 г. № 1662-р: по состоянию на 22.08.2018] // Портал Правительство России – Режим доступа: <http://archive.government.ru/gov/results/8232/>. – Дата обращения: 22.08.2018. – Загл. с экрана.

80. Балабенко, Е.В. Зарубежный опыт использования государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства на примере Словацкой Республики / Е.В. Балабенко, О.А. Стукалова // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2015. – Т.11, № 3. – С. 113-120.

81. Балабенко, Е.В. Государственно-частное партнерство: опыт Российской Федерации и перспективы реализации в Донецкой народной республике / Е.В. Балабенко, О.А. Стукалова, Е.М. Божко // Россия в меняющемся мире: социально-экономические, политические и гуманитарные ориентиры. Взгляд

молодых: статьи и тезисы докладов в XX международной молодежной научной конференции – М.: ИИЦ «АТиСО», 2015. – С. 347-348.

82. Павлюк, К.В. Сутність і роль державно-приватного партнерства в соціально-економічному розвитку держави / К.В. Павлюк, С.М. Павлюк // Наукові праці КНТУ. Економічні науки. – 2010. – Вип. 17. – С. 25-35.

83. Беззубко, Л.В. Опыт государственно-частного партнерства в Украине / Л.В. Беззубко, С.А. Ильяшевич // Проблемы и перспективы развития предпринимательской деятельности: материалы и доклады II Международной научно-практической конференции (Самара, 13-14 мая 2011 г.) / Под общ. ред. А.Н. Сорочайкина. Самара: Глагол, 2011. – С. 117-122.

84. Василенко, Д.В. Стратегические приоритеты территориального развития: от поиска до воплощения: монография / Д.В. Василенко; науч. ред. Г.К. Губерная; ГОУ ВПО «ДонАУиГС». – М.: Буки Веди, 2019. – 368 с.

85. Сидорченко, Т.Ф. Інвестиційно-будівельний комплекс як механізм активізації інвестиційної діяльності в регіоні / Т.Ф. Сидорченко // Соціально-економічні дослідження в перехідний період. Регіональна політика: досвід Європейського Союзу та його адаптація до умов України (Збірник наукових праць). Випуск 5 (XLIII) / НАН України. Інститут регіональних досліджень. [Редкол.: відповідальний редактор академік НАН України М.І.Долішній]. Львів, 2003. – С. 357-366.

86. Удовенко, О.М. Трансформація будівельного комплексу України / О.М. Удовенко. – К.: Парламентське видавництво, 2001. – 235 с.

87. Подольский, Р.Ю. Вплив факторів ринкового середовища на ступінь інвестиційної привабливості будівельного комплексу України / Р.Ю. Подольский // Вісник Донецького національного університету. (Серія В: «Економіка і право»). – 2009. – № 1. – С. 165-169.

88. Иванов, М.Ф. Логико-формальные и методологические подходы к разработке стратегий развития и активизации инноваций и инвестиций на региональном уровне / М.Ф. Иванов // Промышленная экономика. – 2014. – № 1. – С. 82-90.

89. Розвиток економіки будівництва та міського господарства Донецької області в контексті трансформаційних перетворень в Україні: монографія / Амоша О.І., Сєвка В.Г. та ін. – Донецьк: ТОВ «Друкінфо», 2011. – 316 с.

90. Сударенко, В. Концепции и принципы государственных жилищных кредитов / В. Сударенко // Финансовое право. – 2013. – № 3 (9). – С. 28-35.

91. Любаров, В.М. Державна політика щодо стратегії розвитку галузі (на прикладі підприємств будівельних матеріалів та житлового будівництва): автореф. дис. ... канд. наук держ. упр. : 25.00.05 : захищена 07.02.2000 : затв. 18.05.2000 / Любаров Володимир Михайлович. – Київ, 2000. – 19 с.

92. Шевчук, А. Логико-формальные модели финансового планирования в строительных организациях / А. Шевчук, А. Криводубский // Системы обработки информации. – 2011. – Вып. 4 (94). – С. 240-244.

93. Белова, Д.В. Государственно-частное партнерство и поддержка инноваций в строительной отрасли / Д.В. Белова // Экономика и менеджмент инновационных технологий. – 2017. – № 3. – Режим доступа: <https://ekonomika.snauka.ru/2017/03/14362>. – Дата обращения: 06.04.2020. – Загл. с экрана.

94. Харисова, Р.Р. Развитие государственно – частного партнерства в сфере строительства / Р.Р. Харисова, Д.А. Ильина // Современные проблемы и перспективные направления инновационного развития науки: сборник статей международной научно-практической конференции: в 2 ч. – 2017. – С. 123-130.

95. Балабенко, Е.В. Обеспечение развития сферы жилищного строительства: генерация новых идей / Е.В. Балабенко, О.А. Стукалова // Инвестиции, строительство и недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики: материалы Четвертой Всероссийской научно-практической конференции с международным участием (27-28 февраля 2014 г.) / Под ред. Т. Ю. Овсянниковой. Томск: Изд-во Томского государственного архитектурно-строительного университета, 2014. – С. 372-376.

96. О Государственной границе Донецкой Народной Республики [Электронный ресурс]: Закон Донецкой Народной Республики от 29.11.2019 № 72-ПНС [принят Постановлением Народного Совета Донецкой Народной

Республики 29 ноября 2019 г.: по состоянию на 02 декабря 2019 г.] // Официальный сайт Народного Совета Донецкой Народной Республики. – Режим доступа: <https://dnrsovet.su/zakonodatelnaya-deyatelnost/prinyatye/zakony/zakon-donetskoj-narodnoj-respubliki-o-gosudarstvennoj-granitse-donetskoj-narodnoj-respubliki/>. – Дата обращения: 22.08.2020. – Загл. с экрана.

97. Солдатова, Л.А. Частно-государственное партнерство в жилищном строительстве: модели и потенциал развития / Л.А. Солдатова, И.Ф. Гареев // Жилищные стратегии. – 2016. – Т. 3. – № 2. – С. 95-112.

98. Балабенко, Е.В. Организационно-экономические основы развития государственно-частного партнерства в Украине / Е.В. Балабенко // Архитектура. Строительство. Образование : материалы международной научно-практической конференции (26-27 апреля 2013 года) / под общ. ред. Пермякова М.Б., Чернышовой Э.П. – Магнитогорск: Изд-во Магнитогорского государственного технического университета им. Г.И. Носова, 2013. – С. 107-113.

99. Про державно-приватне партнерство [Електронний ресурс]: Закон України від 01.07.2010 № 2404-VI [прийнятий Постановою Верховної Ради України від 1 липня 2010 р. : станом на 24 листопада 2015 р.] // Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступа: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2404-17#Text>. – Дата обращения: 09.06.2019. – Загл. с экрана.

100. Деякі питання організації здійснення державно-приватного партнерства [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.04.2011 № 384 : [прийнятий Постановою Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2011 р. : станом на 01.09.2018] // Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступа: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/384-2011-п#Text>. – Дата обращения: 09.06.2019. – Загл. с экрана.

101. Про затвердження Порядку надання державної підтримки здійснення державно-приватного партнерства [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.03.2011 № 279 [прийнятий Постановою Кабінету Міністрів України від 17 березня 2011 р. : станом на 01.09.2018] // Офіційний сайт



Верховної Ради України. – Режим доступа: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/279-2011-п#Text>. – Дата обращения: 18.06.2019. – Загл. с экрана.

102. Про затвердження Порядку надання приватним партнером державному партнеру інформацію про виконання договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України від 09.02.2011 р. № 81 [прийнятий Постановою Кабінету Міністрів України від 9 лютого 2011 р. : станом на 02.09.2015] // Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступа: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/81-2011-п#Text>. – Дата обращения: 15.06.2019. – Загл. с экрана.

103. Балабенко, Е.В. Необходимость применения государственно-частного и муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве / Е.В. Балабенко // Вестник гражданских инженеров. – 2018. – № 4 (69). – С. 215-222.

104. Варнавский, В.Г. Государственно-частное партнерство: теория и практика / В.Г. Варнавский, А.В. Клименко, В.А. Королев и др. ; Гос. ун-т – Высшая школа экономики. – М. : Изд. дом Гос. ун-та. – 2010. – 287 с.

105. Сыдыков, Б.К. Государственно-частное партнерство в Кыргызской республике и проблемы его развития / Б.К. Сыдыков // Вестник Академии государственного управления при Президенте Кыргызской республики. – 2011. – № 13. – С. 62-70.

106. Игнатюк, Н.А. Государственно-частное партнерство: учебник / Н.А. Игнатюк / Серия «Образование». – М. Юстицинформ, 2012. – 384 с.

107. Екимов, А.С. Особенности организационного механизма управления в компаниях участниках ГЧП [Электронный ресурс] / А.С. Екимов, М.В. Скоробогатов // Электронный научный журнал. – 2019. – № 23 (67). – С. 89-91. – Режим доступа: <https://sibac.info/journal/student/67/146706>. - Дата обращения 07.10.2019. – Загл. с экрана.

108. Балабенко, О.В. Державно-приватне партнерство як форма розвитку зв'язків держави та бізнесу / О.В. Балабенко // Збірник наукових праць ДонДУУ: «Механізми підвищення ефективності управління функціонуванням економіки»: Серія «Економіка». – Т. XII, вип. 188, ч. 1. Донецьк: ДонДУУ, 2011. – С. 3-9.

109. Гафурова, Г.Т. Государственно-частное партнерство: теория и практика: учебное пособие / Г.Т. Гафурова // Институт экономики, управления и права (г. Казань); науч. ред. Т.В. Крамин. – Казань: Познание, 2013. – 132 с.

110. Алексеева, С.В. Природа государственно-частного партнерства в контексте национальных интересов / С.В. Алексеева, Е.Е. Иродова // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Экономика и Управление. – 2017. – № 3. – С. 48-54.

111. Балабенко, Е.В. Концептуальные принципы развития жилищного строительства путем использования форм государственно-частного партнерства / Е.В. Балабенко, О.А. Стукалова // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2016. – Т. 12, № 3. – С. 107-114.

112. Балабенко, Е.В. Элементы формирования механизмов государственно-частного и муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве / Е.В. Балабенко // Менеджер. – 2019. – № 3 (89). – С. 10-17.

113. Балабенко, Е.В. Становление малого предпринимательства в современных условиях: опыт и перспективы развития: монография / Е.В. Балабенко, Р.В. Ободец, И.В. Новикова и др. / Под общей редакцией к.э.н., доцента Балабенко Е.В. – Макеевка: ООО «Цифровая типография», 2012. – 250 с. – Введение, главы 8, 9. – С. 6-7; 183-214.

114. Балабенко, Е.В. Градостроительство, территориальное и стратегическое планирование: организационно-экономические, правовые, общественные и эколого-технологические аспекты: монография / С.В. Богачев, Е.В. Балабенко, Н.Г. Насонкина и др. / Под общей редакцией д.э.н., профессора Богачева С.В. – Донецк: Изд-во «Ноулидж» (Донецкое отделение), 2014. – 533 с. – П. 3.4. – С. 164-174.

115. Балабенко, Е.В. Венчурная индустрия – шаг к развитию государственно-частного партнерства / Е.В. Балабенко // Сборник научных работ ДонГУУ: «Механизмы повышения эффективности управления функционированием региональной экономики»: Серия «Экономика». – Т. IX, вып. 174. – Донецк: ДонГУУ, 2010. – С. 54-59.

116. Балабенко, Е.В. Теоретические основы государственного управления социально-экономическим развитием региона / Е.В. Балабенко // Сборник научных работ ДонГУУ: «Механизмы повышения эффективности управления функционированием региональной экономики»: Серия «Экономика». – Т. XII, вып. 202. – Донецк: ДонГУУ, 2011. – С. 3-9.

117. Балабенко, Е.В. Украинский опыт развития государственно-частного партнерства / Е.В. Балабенко, Л.В. Беззубко // Основы экономики, управления и права. – 2013. – № 1 (7). – С. 3-6.

118. Варнавский, В.Г. Государственно-частное партнерство: монография / В.Г. Варнавский. – М.: ИМЭМО РАН, 2009. – В 2-х томах. Том 1. – 312 с.

119. Белицкая, А.В. Правовое обеспечение государственной инвестиционной политики: дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 : защищена 19.12.2018 : утв. 18.04.2019 / Белицкая Анна Викторовна. – М., 2018. – 618 с.

120. Геец, В. Трансформационные преобразования в Украине: переосмысливая пройденное и думая о будущем / В. Геец // Общество и экономика. – 2006. – № 3. – С. 23-53.

121. Климов, П.Е. Государственно-частное партнерство как механизм финансирования модернизации инфраструктуры [Электронный ресурс] / П.Е. Климов // Управление экономическими системами. – 2011. – № 11. – Режим доступа: <http://www.uecs.ru/uecs-35-352011/item/791-2011-11-17-06-04-34>. – Дата обращения: 22.08.2017. – Загл. с экрана.

122. Государственно-частное партнерство в инновационных системах: сборник / Российская акад. наук, Институт экономики, Вольное экономическое общество; под общ. ред. С.Н. Сильвестрова. – М.: URSS, 2008. – 310 с.

123. Солтангазинов, А.Р. Модели и формы государственно-частного партнерства / А.Р. Солтангазинов, Г.К. Исенова, Л.К. Кайдарова // Вестник БУКЭП. – 2019. – № 5. – С. 95-104.

124. Шарингер, Л. Новая модель инвестиционного партнерства государства и частного сектора / Л. Шарингер // Мир перемен. – 2004. – № 2. – С. 13-17.

125. Дерябина, М.А. Государственно-частное партнерство: теория и практика / М.А. Дерябина // Вопросы экономики. – 2008. – № 8. – С. 66.

126. Кабашкин, В.А. Развитие государственно-частного партнерства в Российской Федерации / В.А. Кабашкин // ЭТАП: экономическая теория, анализ, практика. – 2010. – № 4. – С. 39-55.

127. Практическое руководство по вопросам эффективного управления в сфере ГЧП [Электронный ресурс] / Издание Организации Объединенных Наций, 2008. – 128 с. – Режим доступа: [https://unesc.org/DAM/cesi/publications/ppp\\_r.pdf](https://unesc.org/DAM/cesi/publications/ppp_r.pdf). – Дата обращения: 21.10.2016. – Загл. с экрана.

128. Балабенко, О.В. Тенденції розвитку та обслуговування житлового фонду в Європі (на прикладі Чеської республіки) / О.В. Балабенко, А.Л. Лядська, D. Spalkova // Матеріали XIII міжнародної науково-практичної конференції студентів, аспірантів і молодих вчених «Економіка, управління, фінанси: стан, проблеми та перспективи розвитку» (24-25 квітня 2014 р.). – Ч. I. – Макіївка: ДонНАБА, 2014. – С. 197-199.

129. Уварова, А.А. Мировой опыт и перспективы использования ГЧП в России / А.А. Уварова, С.А. Глушков // Транспорт Российской Федерации. – 2008. – № 6 (19). – С. 26-28.

130. Как обеспечить успех ГЧП в России. Обзор за 2012 год. / «Эрнст энд Янг (СНГ) Б.В.», Лондон, Великобритания. – 2012. – 18 с.

131. Hybrid PPPs: Levering EU funds and private capital, Price waterhouse. – Coopers LLP and the World Bank, January 2006. – P. 85.

132. Семенихин, В. Концессионные соглашения: особенности заключения, учет и налогообложение [Электронный ресурс] / В. Семенихин // Российский бухгалтер. – 2018. – № 10. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/542636215>. – Дата обращения: 12.07.2019. – Загл. с экрана.

133. Победин, А.А. Государственно-частное партнерство как инструмент управления социально-экономическим развитием муниципальных образований /

Д.В. Федулов, А.А. Победин // Вопросы управления. – 2015. – Том № 5. – С. 66-72.

134. О концессионных соглашениях [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ: [принят Государственной Думой 6 июля 2005 года: по состоянию на 13.02.2018] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_54572/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_54572/). – Дата обращения: 13.02.2018. – Загл. с экрана.

135. О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд [Электронный ресурс] Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ [принят Государственной Думой 22 марта 2013 года: по состоянию на 13.02.2018] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_144624/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_144624/). – Дата обращения: 13.02.2018. – Загл. с экрана.

136. О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ и услуг, осуществляемых за бюджетные средства и средства от приносящей доход деятельности [Электронный ресурс]: Постановление правительства ДНР от 23.04.2021 № 25-9: [принят Постановлением Народного Совета Донецкой Народной Республики 23 апреля 2021 г. : по состоянию на 21 ноября 2021 г.] // Официальный сайт Правительства Донецкой Народной Республики. – Режим доступа: <https://pravdnr.ru/npa/postanovlenie-pravitelstva-doneczkoj-narodnoj-respubliki-ot-23-aprelya-2021-g-%E2%84%96-25-9-o-kontraktnoj-sisteme-v-sfere-zakupok-tovarov-rabot-i-uslug-osushhestvlyaemyh-za-byudzhetye-sreds/>. – Дата обращения: 22.05.2021. – Загл. с экрана.

137. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ: [принят Государственной Думой 21 октября 1994 г.: по состоянию на 23.01.2018] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/). – Дата обращения: 23.01.2018. – Загл. с экрана.

138. Гражданский кодекс Донецкой Народной Республики [Электронный ресурс]: Кодекс Донецкой Народной Республики от 13.12.2019 № 81-ПНС:

[принят Постановлением Народного Совета 13 декабря 2019 г. : по состоянию на 25 декабря 2020 г.] // Официальный сайт Народного Совета Донецкой Народной Республики. – Режим доступа: <https://dnrsovetsu/zakonodatelnaya-deyatelnost/prinyatie/zakony/grazhdanskij-kodeks-donetskoj-narodnoj-respubliki/>. – Дата обращения: 25.12.2020. – Загл. с экрана.

139. О налоговой системе [Электронный ресурс]: Закон Донецкой Народной Республики от 25.12.2015 № 99-ИНС: [принят Постановлением Народного Совета Донецкой Народной Республики 25 декабря 2015 г. : по состоянию на 06 января 2019 г.] // Официальный сайт Народного Совета Донецкой Народной Республики. – Режим доступа: <https://dnrsovetsu/zakonodatelnaya-deyatelnost/prinyatie/zakony/zakon-o-nalogovoj-sisteme-donetskoj-narodnoj-respubliki/>. – Дата обращения: 11.01.2019. – Загл. с экрана.

140. Бюджетный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 145-ФЗ: [принят Государственной Думой 19 июля 1998 г.: по состоянию на 12.01.2018] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19702/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19702/). – Дата обращения: 12.01.2018. – Загл. с экрана.

141. Государственный классификатор организационно-правовых форм донецкой народной республики [Электронный ресурс]: Приказ Министерства промышленности и торговли Донецкой Народной Республики от 26.06.2020 № 149-ОП [принят Приказом Министерства промышленности и торговли Донецкой Народной Республики 26 июня 2020 г. : по состоянию на 28 декабря 2020 г.] // Официальный сайт Правительства Донецкой Народной Республики. – Режим доступа: <https://gb-dnr.com/normativno-pravovye-akty/8675/>. – Дата обращения: 28.12.2020. – Загл. с экрана.

142. U.S. Agency for International Development [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.usaid.gov](http://www.usaid.gov). – Дата обращения: 12.10.2020. – Загл. с экрана.

143. ГОСТ Р 54869-2011. Проектный менеджмент. Требования к управлению проектом [Текст]. - Введ. 2012-09-01. – М. : Госстандарт России: Изд-

во стандартов, сор. 2012. – (Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу).

144. Архангельский, С.И. Учебный процесс в высшей школе, его закономерные основы и методы / С.И. Архангельский. – М.: Высш. школа, 1980. – 368 с.

145. Samuelson, P.A. Economics / P.A. Samuelson, W.D. Nordhaus. – New York, McGRAW-Hill Book Company, 1985. – 916 p.

146. Buchanan, J.M. The Calculus of Consent: Logical Foundations of Constitutional Democracy / J.M. Buchanan, G. Tullock. – Ann Arbor, University of Michigan Press, 1962. – 361 p.

147. Большой экономический словарь / Под ред. А.Н. Азриляна. – 2-е изд. доп. и переа. – М.: Институт новой экономики, 1997. – 864 с.

148. Barnekov, T. Privatism and urban policy in Britain and the United States / T. Barnekov, R. Boyle, D. Rich. – Oxford etc.: Oxford univ. press, 1989. – XIV. – 267 p.

149. Squires, G.D. Public-Private Partnerships: Who Gets What and Why / G.D. Squires // Unequal Partnerships: The Political Economy of Urban. Development in Postwar America. – New Brunswick: Rutgers University Press, 1989. – P. 1-11.

150. Kitajima, S. Industrial and Regional Restructuring and Changing Form of State Intervention: The Development of Partnerships in Postwar Japan / S. Kitajima // International Journal of Urban and Regional Research. – 1998. – № I. – P. 26-41.

151. Макаревич, К.А. Финансово-правовое регулирование государственно-частного партнерства в Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 : защищена 24.12.2013 : утв. 17.04.2014 / Макаревич Константин Александрович. – М., 2013. – 19 с.

152. Белов, С.А. Публично-частное партнерство в России и зарубежных странах: правовые аспекты / С.А. Белов, Е.В. Гриценко, Д.А. Жмулина и др. / Под ред. В.Ф. Попондопуло, Н.А. Шевелевой. – М.: Инфотропик Медиа, 2015. – 235 с.

153. Доронина, Н.Г. Международное частное право и инвестиции: науч.-практ. исслед. / Н.Г. Доронина, Н.Г. Семилютина. – М. : Юридическая фирма «Контракт» ; Волтерс Клувер, 2011. – 272 с.

154. Маслова, С.В. Развитие концепции государственно-частного партнерства в международно-правовой среде [Электронный ресурс] / С.В. Маслова // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. КТ. – 2020. – Т. 11. Вып. 4. – Режим доступа: <https://lawjournal.spbu.ru/article/view/5674/7381>. – Дата обращения 12.04.2020 – Загл. с экрана.

155. Богомолова, Е.А. Перспективы развития жилищного строительства / Е.А. Богомолова, А.В. Козловский, Н.А. Моисеенко // Вестник университета. – 2018. – № (3). – С. 59-65.

156. Беляева, О.И. Развитие государственно-частного партнерства в сфере жилищного строительства (на примере города Астана) / О.И. Беляева, М.М. Мукушев // Социально-экономические явления и процессы. – 2019. – Т. 14, № 105. – С. 47-59

157. Major, I.G. Prichiny i principy chastno-gosudarstvennogo partnerstva (grazhdansko-pravovoj aspekt) [The causes and principles of public-private partnership (civil-law aspect)] / I.G. Major // Obshhestvo i pravo. – 2008. – №. 1. – P. 108-110.

158. Зельднер, А.Г. Концептуальные подходы к функционированию ГЧП в условиях кризиса и после его завершения / А.Г. Зельднер // Государственно-частное партнерство в условиях кризиса: материалы конф. / Институт экономики РАН. – М.: Институт экономики РАН, 2009. – С. 23.

159. Принцип объективности. Энциклопедический словарь по психологии и педагогике [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://psychology\\_pedagogy.academic.ru/13474/ПРИНЦИП\\_ОБЪЕКТИВНОСТИ](https://psychology_pedagogy.academic.ru/13474/ПРИНЦИП_ОБЪЕКТИВНОСТИ). – Дата обращения 11.02.2019 – свободный. – Загл. с экрана.

160. Божанова, В.Ю. Концептуальные основы и основополагающие принципы решения жилищной проблемы / В.Ю. Божанова // Економічний простір. – 2010. – № 33. – С. 122-132.

161. Зиннуров, У.Г. Концептуальные основы институционализации государственно-частного партнерства в управлении инновационной деятельностью / У.Г. Зиннуров // Вестник УГАЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика. – 2013. – № 1 (3). – С. 126-132.



162. Балабенко, Е.В. Теоретические основы исследования системного управления качеством жизни населения / Е.В. Балабенко, Е.С. Корнеева // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2017. – Т. 13, № 4. – С. 399-404.

163. Маркс, К. Собрание сочинений / К. Маркс, Ф. Энгельс // Т. 25, ч. 1. – М.: Государственное издательство политической литературы. 1961. – С. 209.

164. Законы Госсена. Большая советская энциклопедия : [В 30 т.] / Глав. ред. А.М. Прохоров. – 3-е изд. – М.: Сов. энциклопедия, 1969. [Т.] 7: Гоголь-Дебит. – 1972. – 607 с.

164. Шелегеда, Б.Г. Интеграционная стратегия развития триады: образование - наука - бизнес / Б.Г. Шелегеда // Интеграция науки и практики как механизм развития цифровой экономики. Сборник трудов Международной научно-практической конференции. Под общей редакцией С.В. Шкиотова, В.А. Гордеева. Ярославль: Ярославльский государственный технологический университет, 2018. – С. 158-161.

165. Авербух, Е.А. Институционально-правовой подход к анализу организационно-экономического механизма государственно-частного партнерства / Е.А. Авербух, А.Б. Авербух // Ученые заметки ТОГУ. – 2014. – Том 5, № 3. – С. 202-209.

166. Ершова, И.Г. Организационно-экономические механизмы государственно-частного партнерства в образовании / И.Г. Ершова // Научные ведомости. Серия История. Политология. Экономика. Информатика. – 2013. – №1 (144). Выпуск 25/1. – С. 52-59.

167. Шамбир, В.Н. Государственно-частное партнерство как форма инвестирования приоритетных муниципальных проектов : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.01 : защищена 19.02.2010 : утв. 20.05.2010 / Шамбир Василий Николаевич. – М., 2010. – 150 с.

168. Асриянц, К.Г. Организационные механизмы в управлении предприятием / К.Г. Асриянц // Сборник трудов «Инновации в промышленном комплексе». – М., 2016. – С. 158-163.

169. Норт, Д. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики / Д. Норт [перевод с англ. А.Н. Нестеренко]. – М.: Фонд экономических книг «НАЧАЛА», 1997. – 190 с.

170. Шаститко, А.Е. Новая институциональная экономическая теория / А.Е. Шаститко. – М.: ТЕИС, 2002. – 591 с.

171. Акобиров, С.О. Государственно-частное партнерство и развитие институциональной среды / С.О. Акобиров // Теория и практика сервиса: экономика, социальная сфера, технологии. – 2019. – № 3 (41). – С. 24-27.

172. Матвеев, Д.Б. Государственно-частное партнерство: зарубежный и российский опыт / Д.Б. Матвеев. – Санкт-Петербург: Наука, 2007. – 169 с.

173. Теория организации. Учебник для вузов / Минобразование РФ; Под общ. ред. В.Г.Алиева. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2003. – 431 с.

174. Сорвина, О.В. Сбалансированность экономических ресурсов как важное условие осуществления эффективной финансово - хозяйственной деятельности предприятия / О.В. Сорвина // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. – 2013. – В. 2. № 1. – С. 276-290.

175. Житяева, Е.С. Формы, модели и механизмы реализации инвестиционных проектов на основе государственно-частного партнерства [Электронный ресурс] / Е.С. Житяева, М.С. Гусева // Региональное развитие: электронный научно-практический журнал. – 2016. – № 4 (16). – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/formy-modeli-i-mehanizmy-realizatsii-investitsionnyh-proektov-na-osnove-gosudarstvenno-chastnogo-partnerstva/viewer>. – Дата обращения: 23.10.2017. – Загл. с экрана.

176. Белкин, Е.В. Формы регулирования взаимосвязи рынков труда и образовательных услуг [Электронный ресурс] / Е.В. Белкин, Т.К. Блохина // Интернет-журнал «Наукovedenie». – 2013. – № 1 (14). – Режим доступа: <https://naukovedenie.ru/PDF/73evn113.pdf>. – Дата обращения: 25.09.2016. – Загл. с экрана.

177. Балабенко, Е.В. Особенности организационно-институциональных механизмов государственно-частного и муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве / Е.В. Балабенко, В.В. Дорофиенко // Менеджер. – 2018. – № 1 (83). – С. 4-11.

178. Пьянкова, К.В. Государственно-частное партнерство: преимущества и недостатки для государства и бизнеса / К.В. Пьянкова, Н.Н. Косвинцев // Вестник пермского университета. – 2010. – Экономика. Вып. 4 (7). – С. 12-19.

179. Балабенко, Е.В. Интегрированная модель государственно-частного и муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве / Е.В. Балабенко // Финансово-экономическое развитие Донбасса: проблемы, пути решения: тезисы докладов международной научно-практической конференции молодых ученых и студентов, 18-19 ноября 2018 г., г. Донецк / ГОУ ВПО «ДонАУиГС». – Донецк: ДонАУиГС, 2018. – С. 180-182.

180. Трынов, А.В. Методика оценки экономической эффективности инвестиционных проектов, реализуемых на принципах государственно-частного партнерства / А.В. Трынов // Экономика региона. – 2016. – Т.12, вып. 2. – С. 602-612.

181. Петровська, С.А. Формування системи показників для оцінки інвестиційної привабливості регіону з урахуванням екологічної складової / С.А. Петровська // Інвестиції: практика та досвід. – 2013. – Т. 11. – С. 26-31.

182. Безп'ята, І.В. Економічна оцінка показників ефективності інвестицій сільськогосподарських підприємств Миколаївської області / І.В. Безп'ята // Агросвіт. – 2012. – № 19. – С. 2-4.

183. Ваславская, И.Ю. Методы оценки эффективности проектов государственно-частного партнерства российская практика [Электронный ресурс] / И.Ю. Ваславская, С.Д. Хакимова, Т.В. Кузнецова // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ». – 2016. – Том 8, № 2. – Режим доступа: <http://naukovedenie.ru/PDF/19EVN216.pdf> – Дата обращения: 04.04.2018. – Загл. с экрана.

184. Управление недвижимостью: учебное пособие / Е.В. Балабенко, Л.Н. Богак, Л.А. Гончарова, А.А. Зубков, В.А. Литвинов: под общей редакцией к.э.н., доцента Балабенко Е.В. – Макеевка: ДОННАСА, 2021. – 319 с.

185. Шкільняк, М.М. Актуальні проблеми менеджменту в умовах інноваційного розвитку економіки / М.М. Шкільняк, А.Ф. Мельник, П.П. Микитюк // Вісник Тернопільського національного економічного університету. – 2019. – Т. 2. – С. 163-174.

186. Виленский, П.Л. Оценка эффективности инвестиционных проектов / П.Л. Виленский, В.Н. Лившиц, С.Л. Смоляк // Теория и практика. – М.: Дело, 2002. – 888 с.

187. Балабенко, Е.В. Теоретические основы исследования системного управления качеством жизни населения / Е.В. Балабенко, Е.С. Корнеева // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2017. – Т. 13, №4. – С. 399-404.

188. Половян, А.В. Прогнозы развития экономики Донецкой Народной Республики / А.В. Половян, Р.Н. Лепа, Н.В. Шемякина, С.Н. Гриневская // Вестник Института экономических исследований. – 2022. – № 1 (25). – С. 5-17.

189. Управління регіонально-інвестиційним розвитком будівельного комплексу України: монографія / Є.В. Горохов, В.М. Ращупкіна, В.Г. Сєвка – Макіївка: ДонНАБА. – 2011. – 263 с.

190. Розвиток економіки будівництва та міського господарства Донецької області в контексті трансформаційних перетворень в Україні: монографія / О.І. Амоша та ін. – Донецьк: ТОВ «Друкінфо», 2001. – 316 с.

191. Железнякова, І.Л. Сучасний стан та перспектива розвитку житлових умов населення, на прикладі міст Харків, Донецьк, Одеса [Електронний ресурс] / І.Л. Железнякова // Синергетичні аспекти формування економічних параметрів будівельних структур в умовах ринку. – Режим доступа: <http://eprints.kname.edu.ua/29761/>. – Дата обращения: 10.05.2018. – Загл. с экрана.

192. Строительный комплекс и ЖКХ ДНР: развитие и эффективность в условиях нестабильной среды деятельности: материалы научно-практического

круглого стола с международным участием, г. Макеевка, 25 ноября 2016 г. / редкол.: Е.В. Горохов и др. – Макеевка: ДонНАСА, 2016. – 128 с.

193. Статистичний щорічник Донецької області за 2013 рік / за ред. Зеленого О.А. – Донецьк, 2014. – 467 с.

194. Колтунович, А. Разрушать – не восстанавливать [Электронный ресурс] / А. Колтунович. – Режим доступа: <http://vybor.ua/article/economika/razrushat-ne-vozstanavlivat.html>. – Дата обращения: 20.04.2018. – Загл. с экрана.

195. Об утверждении Временного порядка выполнения подготовительных, восстановительных, строительных работ, приема в эксплуатацию законченных строительством объектов и объектов, пострадавших при проведении боевых действий [Электронный ресурс]: Временный порядок Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства ДНР от 30.04.2015 № 1 нпа : [зарегистрировано в Министерстве юстиций ДНР № 135 от 20 мая 2015 г.] : по состоянию на 26.08.2018 // Государственная информационная система нормативно-правовых актов Донецкой Народной Республики. – Режим доступа: <https://gisnpa-dnr.ru/rev/21742/>. – Дата обращения: 26.08.2018. – Загл. с экрана.

196. Численность населения Донецкой Народной Республики на 1 января 2020 года. [Электронный ресурс] // Официальный сайт Главного управления статистики Донецкой Народной Республики. – Режим доступа: <http://glavstat.govdnr.ru>. – Дата обращения: 13.04.2020. – Загл. с экрана.

197. Конституция Донецкой Народной Республики [Электронный ресурс] : [принят Постановлением Верховного Совета Донецкой Народной Республики 14 мая 2014 г. : по состоянию на 11 сентября 2015 г.] // Официальный сайт Народного Совета Донецкой Народной Республики. – Режим доступа: <https://dnrsovet.su/konstitutsiya/>. – Дата обращения: 15.06.2020. – Загл. с экрана.

198. Саградов, А.А. Экономическая демография: учебное пособие / А.А. Саградов. – М.: ИНФРА-М, 2011. – 254 с.

199. О применении Законов на территории ДНР в переходной период» (с изменениями) [Электронный ресурс]: Постановление Донецкой Народной

Республики от 06.06.2014 № 9-1 [принят Постановление Совета Министров Донецкой Народной Республики 06 июня 2014 г. : по состоянию на 31 мая 2016 г.] // Государственная информационная система нормативно-правовых актов Донецкой Народной Республики. – Режим доступа: <https://gisnpra-dnr.ru/npra/0003-1-1-2015-01-10/>. – Дата обращения: 14.07.2016. – Загл. с экрана.

200. ДБН В.2.2-15-2005. Житлові будинки. Основні положення. [Чинний від 2006-01-01]. – К. : Мінрегіонбуд України, 2005. – 76 с. – (Державні будівельні норми України).

201. СП 13-102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. – Введ. 2003-08-21. – М.: ЦПП, 2003 г. – Свод правил от 21 августа 2003 г. № 13-102-2003.

202. ВСН 57-88(р) / Госкомархитектура Положение по техническому обследованию жилых зданий / Ведомственные строительные нормы от 06 июля 1988 г. № 57-88(Р).

203. Балабенко, Е.В. Анализ состояния жилищного фонда и жилищного строительства Донецкой Народной Республики / Е.В. Балабенко // Организация строительства и девелопмент недвижимости: сборник материалов междунаrod. науч.-практ. конф., посвященной 90-летию кафедры организации строительства и управления недвижимостью НИУ МГСУ (г. Москва, 18 марта 2021 г.) / Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, кафедра организации строительства и управления недвижимостью. – Москва: Издательство МИСИ – МГСУ, 2021. – С. 109-119.

204. Статистика цен на продажу квартир в Донецке [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://doneck.krysha.ua/tseny/adtype-kupit>. – Дата обращения 10.03.2020. – Загл. с экрана.

205. Доходы населения Донецкой Народной Республики в январе-июле 2020 года [Электронный ресурс] // Официальный сайт Министерства экономического развития Донецкой Народной Республики. – Режим доступа: <http://www.mer.govdnr.ru/images/>

phocadownloadpap/news/dohody\_naseleniya\_yanvar\_iyul\_2020.pdf. – Дата обращения 12.09.2020 – Загл. с экрана.

206. О минимальном размере оплаты труда и о внесении изменений в Закон Донецкой Народной Республики «Об оплате труда» [Электронный ресурс]: Закон Донецкой Народной Республики от 17.02.2020 № 100-ПНС [принят Постановлением Народного Совета Донецкой Народной Республики 14 февраля 2020 года : по состоянию на 18 февраля 2020 г.] // Официальный сайт Народного Совета Донецкой Народной Республики. – Режим доступа: <https://gisnpra-dnr.ru/npra/0002-100-iihc-20200217/>. - Дата обращения 10.08.2020. – Загл. с экрана.

207. Вертиль, Н.М. Стан житлової сфери Донецької області / Н.М. Вертиль // Економіка промисловості. – 2009. – № 5. – С. 206-210.

208. Балабенко, Е.В. Развитие жилищного строительства / Е.В. Балабенко, А.Г. Мищенко // Экономика и управление: взгляд молодых исследователей: материалы научн. практ. интернет-конф. студентов, 2016 г. 28 марта, Донецк / ГОУ ВПО «Донец. нац. ун-т экономики и торговли им. М. Туган-Барановского», каф. маркетингового менеджмента. – Донецк: ГОУВПО «ДонНУЭТ», 2016 – С. 238-240.

209. Свиридова, Н.Д. Стратегические цели привлечения инвестиций в развитие территории / Н.Д. Свиридова, Н.П. Пяткова // Вестник Луганского национального университета имени Владимира Даля. – 2019. – № 9 (27). – С. 233-236.

210. Иванова, Т.Л. Научно-методические подходы к формированию механизма стратегической устойчивости предприятий / Т.Л. Иванова, А.В. Игуменцева // Стратегия устойчивого развития в антикризисном управлении экономическими системами. Материалы VII Международной научно-практической конференции. Отв. редакторы О.Н. Шарнопольская, И.А. Кондаурова, Е.Г. Курган. – Донецк: ДонАУиГС, 2021. – С. 94-101.

211. Weihrich, H. The TOWS Matrix – A Tool for Situational Analysis / H. Weihrich // Long Range Planning. – 1982. – Vol. 15, No 2. – P. 54-66.

212. Terrados, J. Regional energy planning through SWOT analysis and strategic planning tools. Impact on renewables development / J. Terrados, G. Almonacid, L. Hontoria // *Renewable and Sustainable Energy Reviews*. – 2007. – № 11. – P. 1275-1287.

213. Клеева, Л.П. SWOT-анализ развития фундаментальной науки в России / Л.П. Клеева // *Компетентность*. – 2012. – № 2 (93). – С. 12-14.

214. Баканов, М.И. Теория экономического анализа: учеб. / М.И. Баканов, М.В. Мельник, А. Д. Шеремет ; под ред. М.И. Баканова. – 5-е изд., перераб. и доп. – Москва: Финансы и статистика, 2005. – 536 с.

215. Балабенко, Е.В. Оценка и предпосылки развития организационно-институционального механизма государственно-частного партнерства в жилищном строительстве Донецкой Народной Республики / Е.В. Балабенко // *Менеджер*. – 2021. – № 1 (95). – С. 4-15.

216. Балабенко, О.В. Проблеми і тенденції розвитку житлового фонду на регіональному рівні / О.В. Балабенко, А.Л. Лядська // *Матеріали XII міжнародної науково-практичної конференції студентів, аспірантів і молодих вчених «Економіка, управління, фінанси: стан, проблеми та перспективи розвитку» (18-19 квітня 2013 р.)*. Ч. III, 2013. – Макіївка, ДонНАБА. – С. 48-51.

217. Балабенко, Е.В. Особенности государственного регулирования строительной отрасли / Е.В. Балабенко, А.В. Бородацкая // *Экономика строительства и городского хозяйства*. – 2019. – Т. 15, № 1. – С. 5-12.

218. Балабенко, Е.В. Современное состояние рынка жилья в Донецком регионе / Е.В. Балабенко, А.В. Бородацкая // *Сборник научных работ серии «Государственное управление»*. Вып. 13: Экономика и управление народным хозяйством / ГОУ ВПО «ДонАУиГС». – Донецк: ДонАУиГС, 2019. – С. 142-148.

219. Балабенко, Е.В. Организационное обеспечение функционирования жилищного хозяйства территории / Е.В. Балабенко // *Экономика строительства и городского хозяйства*. – 2018. – Т. 14, № 1. – С. 5-10.

220. Балабенко, Е.В. Механизм государственного регулирования локальных рынков региона / Е.В. Балабенко // *Сборник научных работ серии*



«Государственное управление». Вып. 10: Экономика и управление народным хозяйством / ГОУ ВПО «ДонАУиГС». – Донецк: ДонАУиГС, 2018. – С. 13-20.

221. Балабенко, Е.В. Проблемы реформирования жилищного хозяйства региона в современных экономических условиях / Е.В. Балабенко, К.Ю. Буйволенкова // Стратегия предприятия в контексте повышения его конкурентоспособности: сборник научных статей. Вып.6 / ГО ВПО «Донецкий национальный университет экономики и торговли им. М. Туган-Барановского», каф. экономики предприятия; сост.: Л.И. Донец. – Донецк: ФЛП Кириенко С.Г., 2017. – С. 114-121.

222. Техническая документация по нормативной денежной оценке земель города Кировское: [утверждена распоряжением главы администрации города Кировское от 18.04.2017 г. № 114] / ГОУ ВПО «ДОНБАССКАЯ НАЦИОНАЛЬНАЯ АКАДЕМИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ»; рук. Л.Н. Богак. – Макеевка, 2016 г. – 154 с.

223. Порядок нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов [Электронный ресурс]: Приказ Государственного комитета Украины по земельным ресурсам, Министерства аграрной политики Украины, Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунальной политики Украины, Украинской академии аграрных наук от 27.01.2006 № 18/15/21/11 : [зарегистрирован в Министерстве юстиции Украины от 05.04.2006 № 388/12262] : по состоянию на 30.03.2016 // Официальный сайт Верховной Рады Украины. – Режим доступа: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06#Text>. – Дата обращения 30.03.2016. – Загл. с экрана.

224. Stewart, J.Q. Demographic Gravitation: Evidence and Application / J.Q. Stewart // Sociometry. – 1984. – Vol. 11, no. 1/2. – P. 31-58.

225. Балабенко, Е.В. Методический подход оценки эффективности использования территории для жилищного строительства / Е.В. Балабенко // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. – 2017. – Т. 7, № 4 (23). – С. 21-39.

226. Балабенко, Е.В. Принцип оценки эффективности использования территории для жилищного строительства [Электронный ресурс] / Е.В. Балабенко // Материалы V Международного научного конгресса «Глобалистика: глобальная экология и устойчивое развитие», 25-30 сентября 2017 года, Москва, МГУ имени М.В. Ломоносова. – Режим доступа: [http://donpi.ru/wp-content/uploads/2017/10/Globalistics\\_2017/data/10141/uid64309\\_report.pdf](http://donpi.ru/wp-content/uploads/2017/10/Globalistics_2017/data/10141/uid64309_report.pdf)[http://donpi.ru/wp-content/uploads/2017/10/Globalistics\\_2017/data/10141/uid64309\\_report.pdf](http://donpi.ru/wp-content/uploads/2017/10/Globalistics_2017/data/10141/uid64309_report.pdf). – Дата обращения 20.08.2017. – Загл. с экрана.

227. Терминологический словарь по строительству на 12 языках (ВНИИИС Госстроя СССР) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://files.stroyinf.ru/Index1/50/50995.htm>. - Дата обращения: 12.07.2017. – Загл. с экрана.

228. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-Ф : [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 г.: по состоянию на 21.02.2018] // официальный сайт Президента России. – Режим доступа: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/21918>. - Дата обращения: 21.02.2018. – Загл. с экрана.

229. СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. – Введ. 1990-01-01. – М.: ЦПП, 1990. – Строительные нормы и правила от 28 декабря 1989 г. № 820.

230. О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг [Электронный ресурс]: Постановление правительства Российской Федерации от 29 августа 2005 г. № 541: по состоянию на 18.10.2018 // Официальный интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102099627&rdk=&backlink=1>. – Дата обращения: 18.10.2018. – Загл. с экрана.

231. Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения [Электронный ресурс]: Закон города Москвы от 14.06.2006 № 29: по состоянию на 18.10.2018 // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/3666722>. – Дата обращения 18.10.2018. – Загл. с экрана.

232. О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в Санкт-Петербурге [Электронный ресурс]: Закон Санкт-Петербурга от 30.06.2005 № 221-32: по состоянию на 19.10.2018 // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/8414031>. – Дата обращения: 19.10.2018. – Загл. с экрана.

233. О регулировании жилищных отношений на территории города Ростова-на-Дону [Электронный ресурс]: Решение Ростовской-на-Дону городской думы от 25.04.2006 № 124: по состоянию на 10.10.2018 // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/432876260>. – Дата обращения: 10.10.2018. – Загл. с экрана.

234. Об установлении учетной нормы и нормы предоставления жилого помещения в городе Нижнем Новгороде [Электронный ресурс]: Постановление городской думы города Нижнего Новгорода Нижегородской области от 16.03.2005 № 14: по состоянию на 11.10.2018 // Правовой портал по правовому просвещению и оказанию правовой помощи Нижегородской области. – Режим доступа: [https://www.pravovsem52.ru/faq/zhile\\_i\\_zhkkh/](https://www.pravovsem52.ru/faq/zhile_i_zhkkh/). – Дата обращения: 11.10.2018. – Загл. с экрана.

235. Об установлении нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма и учетной нормы площади жилого помещения [Электронный ресурс]: Решение Ставропольской городской думы от 30.11.2005 № 184: по состоянию на 11.10.2018 // Официальный интернет-портал правовой информации. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=141015233&rdk=&backlink=1>. – Дата обращения: 11.10.2018. – Загл. с экрана.

236. Об утверждении учетной нормы площади жилого помещения и нормы предоставления площади жилого помещения, действующих на территории муниципального образования г. Екатеринбург [Электронный ресурс]: Постановление Главы города Екатеринбурга от 31.08.2005 № 824: по состоянию

на 11.10.2018. – Режим доступа: <https://услуги.екатеринбург.рф/municipal?sub1=149&sub2=213>. – Дата обращения: 11.10.2018. – Загл. с экрана.

237. О Положении о порядке управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом города Новосибирска [Электронный ресурс]: Решение городского совета Новосибирска от 28.09.2005 № 94: по состоянию на 12.10.2018 // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/5419857>. – Дата обращения 12.10.2018. – Загл. с экрана.

238. Об установлении нормы предоставления и учетной нормы площади жилого помещения в городе Владивостоке [Электронный ресурс]: Решение Думы города Владивостока от 29.09.2005 № 94: по состоянию на 12.10.2018 // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/432860268>. – Дата обращения: 12.10.2018. – Загл. с экрана.

239. Про встановлення державних соціальних стандартів у сфері житлово-комунального обслуговування [Электронный ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України від 06.08.2014 № 409: [прийнятий Постановою Кабінету Міністрів України від 6 серпня 2014 р. : станом на 01.09.2014] // Офіційний сайт Верховної Ради України. – Режим доступа: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/409-2014-п#Text>. – Дата обращения: 11.10.2018. – Загл. с экрана.

240. Справочная информация от 03.05.2007 Норма жилой площади [Электронный ресурс] // ЛИГА. ЗАКОН. – Электрон. дан. – [К.:, 1991-2010]. – Режим доступа: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/TS000509.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/TS000509.html). – Дата обращения: 11.10.2018. – Загл. с экрана.

241. Житловий кодекс УРСР від 30.06.1983 № 5464X [Электронный ресурс] / ВС УССР ; ред, от 01.01.2019 // ЛИГА. ЗАКОН. – Электрон. дан. – [К.:, 1991-2010]. – Режим доступа: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/KD0003.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KD0003.html). – Дата обращения: 11.10.2018. – Загл. с экрана.

242. Про приватизацію державного житлового фонду [Електронний ресурс]: Закон України від 19.06.1992 № 2482-ХІІ [прийнятий Постановою Верховної Ради України від 19 червня 1992 р.: станом на 25 липня 2018 р.]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12#Text>. – Дата звернення: 10.10.2018. – Загл. с екрана.

243. Проект Жилищного кодексу Донецької Народної Республіки [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://docplayer.com/26297339-Proekt-zhilishchnyy-kodeks-doneckoy-narodnoy-respubliki-doneck-2016.html>. – Дата звернення: 10.10.2018. – Загл. с екрана.

244. Балабенко, Е.В. Соціально-економічні ефекти державно-особистого і муніципально-особистого партнерства в житловому будівництві / Е.В. Балабенко // Матеріали ІV республіканської конференції молодих учених, аспірантів, студентів «Науково-технічні досягнення студентів, аспірантів, молодих учених будівельно-архітектурної галузі». Напрямок: «Економіка, маркетинг і менеджмент. Інноваційна діяльність в будівництві» (Макеевка, 20 квітня 2018 року). – Макеевка: ДонНАСА, 2018. – С. 306-308.

245. Ананян, І.І. Порівняльний ретроспективний аналіз змін нормативної бази розвитку житлової забудови / І.І. Ананян // Сучасне промислове і громадянське будівництво. – 2007. – Т. 3, № 2. – С. 79-86.

246. Яроцька, Е.В. Історичні аспекти розвитку правового регулювання методики державної кадастрової оцінки земель і оціночного зонирования в період земельної реформи [Електронний ресурс] / Е.В. Яроцька, Е.В. Любичка // Економічні дослідження і розробки. – 2020. – Режим доступу: <http://edrj.ru/article/06-07-20>. – Дата звернення: 20.05.2020. – Загл. с екрана.

247. Гашенко, А.Е. Формування базових градостроительних образів в структурі г. Новосибірська: автореф. дис. ... канд. арх : 05.23.22 : захищено 03.10.2018 : утв. 17.01.2019 / Гашенко Антон Євгеньєвич. – СПб., 2018. – 26 с.

248. Правила и нормы застройки населенных мест, проектирования и возведения зданий и сооружений [Электронный ресурс]: утверждены 12.01.1930 Стройком РСФСР // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/471814134>. – Дата обращения 18.10.2018. – Загл. с экрана.

249. СН 41-58. Правила и нормы планировки и застройки городов [Электронный ресурс]: утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства по поручению Совета Министров СССР 1 декабря 1958 года. – Режим доступа: <http://gostrf.com/normativ/1/4294848/4294848852.htm>. – Дата обращения 12.10.2018. – Загл. с экрана.

250. СНиП II-К.2-62 Нормы проектирования. Часть II, раздел К. Планировка и застройка населенных мест. – Введ. 1966-05-07. – М.: ЦПП, 1967. – Строительные нормы и правила от 7 мая 1966.

251. СНиП II-60-75 Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов. – Введ. 1975-09-15. – М.: ЦПП, 1987. – Строительные нормы и правила от 11 сентября 1975 г. № 147.

252. СНиП II-60-75\* Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов. – Введ. 1976-01-01. – М.: ЦПП, 1976. – Строительные нормы и правила от 20 сентября 1976 г. № 149.

253. СНиП II-60-75\*\* Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов. – Введ. 1976-01-01. – М.: ЦПП, 1976. – Строительные нормы и правила от 11 сентября 1975 г. № 147.

254. ДБН 360-92\*\* Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень [Чинний від 2013-09-11]. – К.: Мінрегіонбуд України, 2013. – 88 с. – (Державні будівельні норми України).

255. ДБН Б.2.2-12:2018. Планування і забудова територій [Чинний від 2018-09-01]. – К.: Мінрегіонбуд України, 2018. – 187 с. – (Державні будівельні норми України).

256. Расчеты обеспечения каждой семьи отдельной квартирой в городах Донецкой области (инв. № 4229/3) / Институт «Донбассгражданпроект». – Донецк, 1987. – 96 с.

257. Балабенко, Е.В. Определение объемов жилищного строительства при формировании жилищных программ в рамках ГЧП и МЧП / Е.В. Балабенко, Л.Н. Богак // Развитие строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства в Донецкой Народной Республике: сборник тезисов докладов I Республиканской научно-практической конференции (с международным участием), 12 декабря 2018 г., г. Макеевка / ГОУ ВПО «ДОННАСА». – Макеевка: ДОННАСА, 2019. – С. 12-15.

258. Балабенко, Е.В. Определение объемов жилищного строительства путем учета градостроительных норм / Е.В. Балабенко // Сборник научных трудов V Республиканской конференции молодых ученых, аспирантов, студентов «Научно-технические достижения студентов, аспирантов, молодых ученых строительно-архитектурной отрасли» (19 апреля 2019 г.) : в 3-х т. Т. 2 : Экономика, управление и информационные системы в строительстве и недвижимости. – Макеевка: ГОУ ВПО «ДОННАСА», 2019. – С. 294-297.

259. Suiarko, D.V. Industrial safety management system / D.V. Suiarko, E.V. Balabenko // Topical issues of rational use of natural resources: Scientific Conference Abstracts. XV International Forum-Contest of Students and Young Researchers. 13-17 May 2019, Saint-Petersburg Mining University. – St. Petersburg, 2019. – P. 139.

260. Балабенко, Е.В. Определение потребности в жилищной обеспеченности территории / Е.В. Балабенко, Л.Н. Богак // Менеджер. – 2018. – № 3 (85). – С. 4-16.

261. Разработка концепции создания социального жилья и восстановления объектов инфраструктуры на территориях, пострадавших от военных действий / ГОУ ВПО «ДОНБАССКАЯ НАЦИОНАЛЬНАЯ АКАДЕМИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ»; рук. Е.В. Горохов. – Макеевка, 2018. – 194 с.

262. Рейтинг регионов ГЧП-2014. Развитие государственно-частного партнерства в субъектах Российской Федерации [Электронный ресурс]: [авторский коллектив: М.В. Ткаченко, А.С. Конгулов, А.А. Долгов под общей редакцией кандидата экономических наук, доцента кафедры экономической политики и государственно-частного партнерства МГИМО (У) МИД России

П.Л. Селезнева]. – М.: Центр развития государственно-частного партнерства, 2014. – Режим доступа: <https://pppcenter.ru/upload/iblock/fea/fea024604109b422dd8c0461a96bc678.pdf>. – Дата обращения 12.08.2017. – Загл. с экрана.

263. Трошин, А.С. О государственно-частном партнерстве в регионе / А.С. Трошин, Ю.Н. Божков, А.Ш. Шахрам // Белгородский экономический вестник. – 2018. – № 1 (89). – С. 70-79.

264. Юрьева, Т.В. Государственно-частное партнерство на основе проектного подхода [Электронный ресурс] / Т.В. Юрьева // Современные технологии управления. – 2016 – № 4 (64). – Режим доступа: <https://sovman.ru/article/6406/>. - Дата обращения 22.01.2017. – Загл. с экрана.

265. Юрьева, Т.В. Проектно-целевой подход и его роль в современной экономике [Электронный ресурс] / Т.В. Юрьева // Современные технологии управления. – 2015 – № 6 (54). – Режим доступа: <https://sovman.ru/article/5410/>. - Дата обращения: 22.07.2016. – Загл. с экрана.

266. Амос, П. Роль государства и частного сектора в предоставлении транспортной инфраструктуры и транспортных услуг. Операционное руководство [Электронный ресурс] / П. Амос. – Группа Всемирного банка, Вашингтон, 2004. – Режим доступа: <https://documents1.worldbank.org/curated/ru/637801468321264794/pdf/33897a10RUSSIAN0tp111pp1roles1rus.pdf>. – Дата обращения: 14.08.2016. – Загл. с экрана.

267. Международная практика частно-государственного партнерства: направления и механизмы [Электронный ресурс] // Совет по национальной конкурентоспособности – Обзор исследований 2016. – Режим доступа: [http://wmv.naco.ru/analytica/obzor/10-05-2006\\_partner.pdf](http://wmv.naco.ru/analytica/obzor/10-05-2006_partner.pdf) URL. – Дата обращения: 10.10.2016. – Загл. с экрана.

268. Барьеры развития механизма ГЧП в России [Электронный ресурс]. – М.: НПФ «Экспертный институт», 2010. – Режим доступа: [www.exin.ru/ppp-Results\\_24\\_11\\_2010\\_Fin\\_1.pdf](http://www.exin.ru/ppp-Results_24_11_2010_Fin_1.pdf). – Дата обращения: 15.09.2015. – Загл. с экрана.



269. Малицкая, Е.А. Организационно-экономический механизм управления инфраструктурными проектами (на примере железнодорожного транспорта) / Е.А. Малицкая // Стратегия развития экономики. – 2012. – № 40 (181). – С. 37-49.

270. Мильшина, Ю.В. Механизмы управления проектами государственно-частного партнерства в условиях финансово-экономической нестабильности: автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 : защищена 07.11.2013 : утв. 20.02.2014 / Мильшина Юлия Владимировна. – М., 2013. – 32 с.

271. Раменская, Л.А. Методический инструментарий управления портфелем проектов государственно-частного партнерства / Л.А. Раменская // Известия Уральского государственного экономического университета. – 2014. – № 4 (54). – С. 79-87.

272. Савченко, Я.В. Особенности управления государственно-частным партнерством на региональном уровне с использованием проектного и процессного подходов / А.В. Савченко, М.В. Евсеева // УПРАВЛЕНЕЦ. – 2014. – № 6/52/. – С. 24-29.

273. Ярембаш, А.И. Эффект синергии в программах регионального социально-экономического развития / А.И. Ярембаш, Н.В. Кохан // Механизмы управления экономическими, экологическими и социальными процессами в условиях инновационного развития. Сборник материалов IV Международной научно-практической конференции: в 2 частях. – Алчевск: Донбасский государственный технологический университет, 2018. – С. 310-318.

274. Балабенко Е.В. Разработка Республиканского стандарта развития организационно-институциональной среды государственно-частного партнерства в жилищном строительстве / Е.В. Балабенко // Сборник научных трудов VII Республиканской конференции молодых ученых, аспирантов, студентов «Научно-технические достижения студентов, аспирантов, молодых ученых строительной архитектурной отрасли» (23 апреля 2021 г.). – Макеевка : ГОУ ВПО «ДОННАСА», 2021. – С. 222-226.

275. Эрназаров, Т.Я. Применение системного подхода к оценке эффективности реализации ГЧП проекта / Т.Я. Эрназаров // Проблемы экономики. – 2011. – № 6. – С. 134-139.

276. Воротников, А. Организация управления проектами государственно-частного партнерства / А. Воротников // Государственная служба. – 2010. – № 3. – С. 12-15.

277. Проваленова, Н.В. Эффективность применения механизмов государственно-частного партнерства в сфере услуг / Н.В. Проваленова, А.Е. Шамин // Казанская наука. – 2011. – № 10. – С. 118-121.

278. Андреева, Е.С. Оценка эффективности проектов государственно-частного партнерства: методологический подход / Е.С. Андреева // Вестник Казанского технологического университета. – 2013. – Т. 16. – № 12. – С. 300-303.

279. Габдуллина, Э.И. Оценка эффективности проектов ГЧП как механизма взаимодействия власти и бизнеса в регионе [Электронный ресурс] / Э.И. Габдуллина // Современные проблемы науки и образования. – 2012. – № 2 – Режим доступа: <https://science-education.ru/ru/article/view?Id=5928>. – Дата обращения 06.06.2015. – Загл. с экрана.

280. Градостроительство (Справочник проектировщика) / под общ. ред. В.Н. Белоусова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Стройиздат, 1978. – 367 с.

281. Градостроительные основы развития и реконструкции жилой застройки монография / Ю. В. Алексеев [и др.]; под общ. ред. Ю.В. Алексеева. – М.: Изд-во АСВ, 2009. – 640 с.

282. Городков, А.В. Основы территориально-пространственного развития городов: учеб. пособие / А.В. Городков, С.И. Федосова. – Брянск: Брянская государственная инженерно-технологическая академия, 2009. – 326 с.

283. Грабовый, П.Г. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города / П.Г. Грабовый, В.А. Харитонов, А.С. Барканов, В.Ф. Касьянов и др.: учебное пособие для вузов; под общ. ред. П.Г. Грабового и В.А. Харитонova. – М.: Изд-ва «АСВ» и «Реалпроект», 2006. – 624 с.

284. Михайлов, А.В. Разработка методики оценки городских территорий по транспортно-планировочным критериям на примере г. Донецка: дис. ... канд. техн. наук : 05.23.22 : защищена 21.11.2018 : утв. 18.01.2019 / Михайлов Александр Владимирович. – М., 2018. – 191 с.

285. Максимов, А.А. Формы государственно-частного партнерства в современных российских условиях / А.А. Максимов // Право: теория и практика. – 2010. – № 9 (134). – С. 22-25.

286. Об утверждении Методики оценки эффективности проекта государственно-частного партнерства, муниципально-частного партнерства и определения сравнительного преимущества [Электронный ресурс]: Приказ Министерства экономического развития Донецкой Народной Республики от 20.04.2021 № 54 [зарегистрирован Министерством юстиции Донецкой Народной Республики 06 мая 2021 г. : по состоянию на 01 октября 2021 г.] // Официальный сайт Министерства экономического развития Донецкой Народной Республики. – Режим доступа: [https://mer.govdnr.ru/images/phocadownloadpap/mineconom/PrikazMER\\_N54\\_20042021.pdf](https://mer.govdnr.ru/images/phocadownloadpap/mineconom/PrikazMER_N54_20042021.pdf). – Дата обращения: 10.10.2021. – Загл. с экрана.

287. Об утверждении Методики оценки эффективности проекта государственно-частного партнерства, проекта муниципально-частного партнерства и определения их сравнительного преимущества [Электронный ресурс]: Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.11.2015 № 894 : по состоянию на 10.10.2021// Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/420321343>. – Дата обращения: 10.10.2021. – Загл. с экрана.

288. Балабенко, Е.В. Формирование проектного подхода к реализации организационно-институциональных механизмов государственно-частного и муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве / Е.В. Балабенко // Строитель Донбасса. – 2019. – № 3 (8). – С. 31-36.

289. Ивашенцева, Т.А. Условия активизации строительства малоэтажного жилья в регионе / Т.А. Ивашенцева, Д.М. Третинников // Материалы VII

Всероссийской конференции «Трансформация российской национальной экономической системы», посвященной памяти профессора Р.М. Гусейнова. – Новосибирск : НГАСУ (Сибстрин), 2012. – С. 125-129 с.

290. Balabenko, E.V. Public-private partnerships in housing construction in Ukraine / E.V. Balabenko // *Economika*. – 2014. – Vol. 93 (1). – P. 89-97.

291. Дафт, Р.Л. Менеджмент / Р.Л. Дафт. – Пер. с англ. В. Вольского, С. Жильцова, Д. Раевской. – СПб.: Издательство «Питер», 2000. – 832 с.

292. Подольская, Е.А. Методология научных исследований: терминолог. слов. / Е.А. Подольская ; Нар. укр. акад., [каф. философии и гуманитар. дисциплин]. – Харьков : Изд-во НУА, 2016. – 124 с.

293. Глущенко, В.В. Менеджмент: системные основы / В.В. Глущенко. – Железнодорожный: ТОО НПЦ «Крылья», 1996. – 216 с.

294. Горелов, С. Математические методы в прогнозировании / С. Горелов. – М.: Прогресс, 1993. – 213 с.

295. Горелова, Г.В. Когнитивный анализ и моделирование устойчивого развития социально-экономических систем / Г.В. Горелова, Е.Н. Захарова, Л.А. Гинис. – Ростов н/Д: Изд-во Рост. ун-та, 2005. – 288 с.

296. Елисеева, И.И. Общая теория статистики: учебник / И.И. Елисеева, М.М. Юзбашев. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2001. – 480 с.

297. Основы экономического и социального прогнозирования: [Учебник для вузов по специальности «Планирование народного хозяйства» / Д.М. Крук, В.С. Лукин, В.Н. Мосин и др.]; Под ред. В.Н. Мосина, Д.М. Крука. – М.: Высш. шк., 1985. – 200 с.

298. Прогнозирование и планирование в условиях рынка: учебное пособие для вузов / Под ред. Т.Г. Морозовой, А.В. Пикулькина. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001. – 318 с.

299. Гинис, Л.А. Обзор методов научного прогнозирования / Л.А. Гинис // Известия ЮФУ. Технические науки. – 2009. – Т. 92. Вып. 3. – С. 231-236.

300. Макаров, И.Н. Структурные реформы и перспективы государственно-частного партнерства в естественно-монопольном секторе экономики России: монография / И.Н. Макаров. – Воронеж: Научная книга, 2007. – 147 с.

301. Макаров, И.Н. Территория инноваций: свободные экономические зоны как среда реализации государственно-частного партнерства / И.Н. Макаров // Креативная экономика. – 2009. – № 4. – С. 87-92.

302. Смирнов, А.В. Инновационная модель государственно-частного партнерства в привлечении финансирования в реальный сектор и ее значение в повышении финансовой устойчивости экономики региона / А.В. Смирнов // Российское предпринимательство. – 2009. – № 4-1. – С. 171-176.

303. Солдатенков, В.Ю. Концессия как форма государственно-частного партнерства: социальный аспект / В.Ю. Солдатенков // Российское предпринимательство. – 2010. – № 6-2. – С. 46-50.

304. Фильченков, В.А. Организация государственно-частного партнерства в социальной сфере региона / В.А. Фильченков // Российское предпринимательство. – 2008. – № 4-1. – С. 19-23.

305. Макаров, И.Н. Экономико-математическая модель оптимизации выбора и финансирования инфраструктурных проектов на базе государственно-частного партнёрства / И.Н. Макаров // Российское предпринимательство. – 2016. – Т. 17. – № 20. – С. 2643-2654.

306. Ключникова, Е.В. Методические подходы к расчету интегрального показателя, методы ранжирования [Электронный ресурс] / Е.В. Ключникова, Е.М. Шитова // Электронный научно-практический журнал «ИнноЦентр». – 2016. – № 1 (10). – С. 4-18. – Режим доступа: [http://innoj.tversu.ru/Vipusk1\(10\)2016/](http://innoj.tversu.ru/Vipusk1(10)2016/). – Дата обращения: 14.10.2017. – Загл. с экрана.

307. Основы экономического прогнозирования: учебное пособие / Н.М. Громова, Н.И. Громова. – М.: Издательство «Академия естествознания» 2006. – 112 с.

308. Петриченко, Г.С. Методы оценки компетентности экспертов [Электронный ресурс] / Г.С. Петриченко, В.Г. Петриченко // Научный журнал

КубГАУ. – 2015. – № 109 (05). – Режим доступа: <http://ej.kubagro.ru/2015/05/pdf/04.pdf>. – Дата обращения: 11.09.2018. – Загл. с экрана.

309. Петриченко, Г.С. Экспертное оценивание при выборе эффективного мероприятия / Г.С. Петриченко, В.Г. Петриченко // Научные ведомости. Серия Экономика. Информатика. – 2015. – № 13 (210). Выпуск 35/1. – С. 122-127.

310. Методические рекомендации по ранжированию объектов, включаемых в республиканские программы капитальных инвестиций [Электронный ресурс]: Приказ Министерства экономического развития Донецкой Народной Республики от 28.06.2021 № 88 [утверждены Министерством экономического развития Донецкой Народной Республики 28 июня 2021 г. : по состоянию на 01 октября 2021 г.] // Официальный сайт Министерства экономического развития Донецкой Народной Республики. – Режим доступа: [https://mer.govdnr.ru/images/phocadownloadrap/mineconom/PrikazMER\\_N88\\_28062021.pdf](https://mer.govdnr.ru/images/phocadownloadrap/mineconom/PrikazMER_N88_28062021.pdf). – Дата обращения: 10.10.2021. – Загл. с экрана.

311. Балабенко, Е.В. Факторно-результативный метод оценка эффективности организационно-институциональных механизмов государственно-частного и муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве / Е.В. Балабенко // Управление стратегическим развитием основных сфер и отраслей народного хозяйства в условиях современных вызовов: материалы научно-практической конференции, 30-31 октября 2019 г., Донецк / ГОУ ВПО «ДонАУиГС». – Донецк: ДонАУиГС, 2019. – С. 6-12.

312. Деминг, Э. Выход из кризиса / Э. Деминг. – М. : Экономика, 1985. – 201 с.

313. Джуран, Дж.М. Качество и прибыль / Дж.М. Джуран. – М. : Изд-во стандартов, 1970. – 198 с.

314. Исикава, К. Японские методы управления качеством / К. Исикава. – М.: Экономика, 1988. – 208 с.

315. Фейгенбаум, А. Контроль качества продукции /А.Фейгенбаум. – М.: Экономика, 1986. – 214 с.

316. Экономический анализ управления финансами для обеспечения качества продукции и услуг: учебное пособие / Под науч. ред. д-ра экон. наук, проф. Б.И. Герасимова. – Тамбов: Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2004. – 80 с.

317. Процессы системы менеджмента качества: учебное пособие / Под науч. ред. д-ра экон. наук, проф. Б.И. Герасимова. – Тамбов: Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2006. – 100 с.

318. О стандартизации в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.06.2015 № 162-ФЗ : [принят Государственной Думой 19 июля 2015 года: по состоянию на 23.02.2020] // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/420284277>. – Дата обращения: 23.02.2020. – Загл. с экрана.

319. Каталог ГОСТов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://gostbase.ru/glossary/standart>. – Дата обращения 24.06.2017. – Загл. с экрана.

320. Об утверждении методики расчета значений показателей оценки эффективности деятельности руководителей федеральных органов исполнительной власти и высших должностных лиц (руководителей высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации по созданию благоприятных условий ведения предпринимательской деятельности, в отношении которых минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, ответственным за предоставление информации о достигнутых значениях показателей [Электронный ресурс]: Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 15.05.2014 № 266: по состоянию на 20.12.2017. – Режим доступа: <http://static.government.ru/media/files/L03IgxvwoKckabWdfLZPeEp33W3C7rLu.pdf>. – Дата обращения: 20.12.2017. – Загл. с экрана.

321. Методические рекомендации по развитию институциональной среды в сфере государственно-частного партнерства в субъектах РФ «Региональный ГЧП-стандарт» [Электронный ресурс]. – М.: Центр развития государственно-частного партнерства, 2014. – Режим доступа: <http://old.economy.gov.ru/minec/resources/>

43d8fbec-069c-42b3-b0d6-7349e4fcbb02/ppp.pdf. – Дата обращения: 22.05.2017. – Загл. с экрана.

322. Об органе исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченном на реализацию государственной политики Ленинградской области в сфере государственно-частных партнерств [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Ленинградской области от 10.10.2012 № 313: по состоянию на 12.07.2018 // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/537925609>. – Дата обращения: 12.07.2018. – Загл. с экрана.

323. О мерах по развитию государственно-частного партнерства на территории Самарской области [Электронный ресурс]: Постановление Самарской области от 19.09.2013 № 493: по состоянию на 22.10.2018 // Электронный фонд Министерства экономического развития и инвестиций Самарской области. – Режим доступа: <https://economy.samregion.ru/nb/gosudarstvenno-chastnoe-partnerstvo/regionalnoe-zakonodatelstvo-gchp/npr-pravitelstva-samarskoj-oblasti-gchp/postanovlenie-pravi-telstva-samarskoj-oblasti-ot-01-07-2016-338/>. – Дата обращения: 22.10.2018. – Загл. с экрана.

324. О разработке программ восстановления и развития экономики и социальной сферы города/района на 2021-2023 гг. [Электронный ресурс]: Приказ Министерства экономического развития Донецкой Народной Республики от 02.11.2020 № 08/4895 [утвержден Министерством экономического развития Донецкой Народной Республики 02 ноября 2020 г. : по состоянию на 15 января 2021 г.] // Официальный сайт Министерства экономического развития Донецкой Народной Республики. – Режим доступа: [https://mer.govdnr.ru/index.php?option=com\\_phocadownload&view=category&id=7:minekonomrazvitiya-dnr&Itemid=128&limitstart=20](https://mer.govdnr.ru/index.php?option=com_phocadownload&view=category&id=7:minekonomrazvitiya-dnr&Itemid=128&limitstart=20). – Дата обращения: 20.11.2022. – Загл. с экрана.

325. Балабенко, Е.В. Организационно-институциональный механизм развития государственно-частного партнерства в отраслевой среде: монография / Е.В. Балабенко; научная редакция Л.А. Овчаренко. – Макеевка: ГОУ ВПО «ДОННАСА», 2021. – 283 с.



ПРИЛОЖЕНИЯ

## Приложение А

## Справки и акты о внедрении результатов исследования



Диссертационный совет Д 01.001.01 на базе  
ГОУ ВПО «Донецкая академия управления и государственной  
службы при Главе Донецкой Народной Республики»

## СПРАВКА

**о внедрении результатов, полученных в ходе выполнения докторской диссертации Балабенко Е.В. по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами)**

На основе поручения Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики соискатель, Балабенко Елена Владимировна принимала участие в разработке Раздела 3. Управление многоквартирными домами проекта Жилищного кодекса Донецкой Народной Республики.

Внимания заслуживают следующие основные результаты данного научного труда:

- выбор способа управления многоквартирным домом (непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме путем создания организации собственников в соответствии с действующим законодательством Донецкой Народной Республики; управление частным партнером – управляющим жильем, позволяющим реализовать право собственника по владению, пользованию и распоряжению общим совместным имуществом в многоквартирном доме, содержанию жилого дома в исправном состоянии, обеспечения бытовых нужд лиц, проживающих (находящихся) в таком доме, связанных с таким проживанием (пребыванием)). Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом;

- правовой механизм управления многоквартирным домом на основе договора управления многоквартирным домом. Договорные основы строятся по принципу взаимодействия частного партнера и собственника помещения в многоквартирном доме при участии муниципального и общественного жилищного контроля;

- созданы условия для управления многоквартирными домами муниципальным партнером в части обеспечения равных условий для деятельности частных партнеров; применения финансового механизма поддержки жилого фонда; содействия повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

Кроме этого, предлагаемые автором решения в области управления жилым фондом могут способствовать стимулированию развития государственно-частного и муниципально-частного партнерства в жилищном строительстве.

Министр строительства и  
жилищно-коммунального хозяйства  
Донецкой Народной Республики



С.С. Наумен



ДОНЕЦКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА  
 АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КИРОВСКОЕ  
 ул. Шахтерская, 39, г. Кировское, 86300, тел./факс (06250) 6-11-85  
 e-mail: admin@kirovskoe.ugletele.com, http://kirovskoe.ugletele.com  
 Идентификационный код 51006890

22.06.2018 № 08-12/1557  
 на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Диссертационный совет Д 01.001.01 на базе  
 ГОУ ВПО «Донецкая академия управления и государственной  
 службы при Главе Донецкой Народной Республики»

#### Акт

#### о внедрении результатов, полученных в ходе выполнения докторской диссертации Балабенко Елены Владимировны

В рамках реализации мероприятий по обеспечению выполнения заданий Программы восстановления и развития экономики и социальной сферы города Кировское на 2016 год, утвержденной распоряжением главы администрации города Кировское от 17.03.2016 года № 133, Лабораторией научно-исследовательских и проектных работ ЛНИЦпроект «Градостроительства и землеустройства» Донбасской национальной академии разработана Техническая документация по нормативной денежной оценке земель города Кировское Донецкой Народной Республики. Данная техническая документация была оценена положительно и согласована отделом государственной экспертизы, лицензирования и контроля за соблюдением лицензионных условий Главного управления земельных ресурсов Донецкой Народной Республики. Техническая документация по нормативной денежной оценке земель города Кировское Донецкой Народной Республики утверждена распоряжением главы администрации города Кировское от 18.04.2017 года № 144 и применяется на территории города с 01.01.2018 года.

В ходе выполнения Технической документации по нормативной денежной оценке земель города Кировское соискателем Балабенко Еленой Владимировной был разработан и внедрен методический подход оценки эффективности использования территории для жилищного строительства основанный на процессе деления территории на экономико-планировочные зоны, в состав которых входят оценочные районы и анализе ряда факторов, влияющих на градостроительную ценность территории. Методический подход состоит из пяти этапов, которые основаны на делении и анализе земельно-оценочных единиц (оценочные районы); на делении и выделении наиболее привлекательных экономико-планировочных зон территории города; использования метода экспертных оценки; на влиянии и проявления локальных факторов, характеризующих местоположение земельного участка; на сравнении в выделенных экономико-планировочных зонах усредненных показателей экспертной оценки конкретной зоны, зональных и локальных факторов.

Целью подхода является определение наиболее привлекательных территорий города для развития как жилищного строительства, так и объектов культурно-бытового назначения.

Разработанный методический подход, может использоваться для обоснования выбора площадок под размещение жилищно-гражданского строительства при разработке генерального плана города, градостроительного обоснования размещения объектов строительства при предоставлении и изменении целевого назначения земельных участков для градостроительных целей.

Первый заместитель главы администрации

С.В. Полюк



**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ  
(МИНСТРОЙ ДНР)**

ул. Университетская, 13, г. Донецк, 283001, тел/факс (062) 334-98-10  
e-mail: [minstroy@minstroy-dnr.ru](mailto:minstroy@minstroy-dnr.ru) Идентификационный код 51001284

30.05.19 № 3365/05  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Диссертационный совет Д 01.001.01  
на базе ГОУ ВПО «Донецкая академия  
управления и государственной службы при  
Главе Донецкой Народной Республики»

**СПРАВКА**

**о внедрении результатов, полученных в ходе выполнения  
докторской диссертации Балабенко Е.В.  
по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством  
(экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами)**

На основе поручения Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики, Государственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры» выполнена госбюджетная научно-исследовательская работа «Разработка концепции создания социального жилья и восстановления объектов инфраструктуры на территориях, пострадавших от военных действий» (номер госрегистрации 0117 D 000217 от 07.04.2017 г., срок выполнения с 01.02.2017 г. по 31.12.2018 г.).

В ходе выполнения госбюджетной работы соискателем Балабенко Еленой Владимировной был выполнен анализ понятийного и количественного критерия жилищной обеспеченности в результате чего уточнено понятие нормы жилищной обеспеченности в жилищном строительстве. Путем выведения дифференцированного коэффициента учета дополнительных помещений в жилищном строительстве выполнен расчет нормы жилищной обеспеченности, позволяющий определить количественную и качественную потребность в жилищном строительстве. На основе оценки эффективности использования территории для жилищного строительства и норм градостроительной обеспеченности территории жилищной застройкой, а так же запросов населения на улучшение жилищных условий определен расчет потребности объемов жилищного строительства различных категорий путем выявления необходимости и целесообразности размещения разного типа жилья для дальнейшего выбора в проектно-подходе государственно-частного и муниципально-частного партнерства.

Министр

С.С. Наумец



**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ  
(МИНСТРОЙ ДНР)**

ул. Университетская, 13, г. Донецк, 283001, тел/факс (062) 334-98-10  
e-mail: [minstroy@minstroy-dnr.ru](mailto:minstroy@minstroy-dnr.ru) Идентификационный код 51001284

03.12.2021 № 430/09.2/1  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Диссертационный совет Д 01.001.01  
на базе ГОУ ВПО «Донецкая  
академия управления и  
государственной службы при Главе  
Донецкой Народной Республики»

**АКТ**

**о внедрении результатов исследований диссертационной работы  
Балабенко Елены Владимировны на тему  
«Методологические подходы к формированию организационно-  
институционального механизма развития государственно-частного  
партнерства в жилищном строительстве», представленную на соискание  
ученой степени доктора экономических наук по специальности  
08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством  
(экономика, организация и управление предприятиями, отраслями,  
комплексами)**

На основе поручения Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики, Государственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры» выполнена хозяйственная научно-исследовательская работа «Сбору и анализу исходных данных для разработки Схемы территориального планирования Донецкой Народной Республики (I этап)» (договор № 3 от 28.04.2021 г.).

В ходе выполнения работы соискателем Балабенко Еленой Владимировной была осуществлена оценка сбалансированной системы показателей жилищного фонда в разрезе административно-территориальных единиц Донецкой Народной Республики, в результате чего установлены уровень жилищной обеспеченности населения Республики, степень морального и физического износа жилья, сделаны предложения по формированию плановых количественных и территориальных критериев жилищного строительства на базе использования механизма государственно-частного партнерства.

Директор департамента  
территориального развития

Л.В. Семченков



**Министерство образования и науки  
Донецкой Народной Республики**  
**Государственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
«Донбасская национальная академия  
строительства и архитектуры»**

286123, ДНР, г. Макеевка, ул. Державина, 2,  
тел.: +38 (062) 343-70-33, email: mailbox@donnasa.org, идент. код 02070795

от 01.11.2021 № 13-04-99  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Диссертационный совет Д 01.001.01  
на базе ГОУ ВПО «Донецкая академия  
управления и государственной  
службы при Главе Донецкой  
Народной Республики»

**СПРАВКА**

о внедрении результатов исследований диссертационной работы  
**Балабенко Елены Владимировны на тему**  
**«Методологические подходы к формированию организационно-  
институционального механизма развития государственно-частного  
партнерства в жилищном строительстве», представленную на соискание  
ученой степени доктора экономических наук по специальности  
08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством  
(экономика, организация и управление предприятиями, отраслями,  
комплексами) в учебный процесс**

Основные научные результаты, полученные в диссертационной работе Балабенко Е.В. используются в учебном процессе ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры».

Результаты исследований были использованы при подготовке учебно-методических комплексов таких дисциплин «Экономический потенциал жилищного строительства» для обучающихся по УГНП: 38.00.00 «Экономика и управление» направления подготовки 38.04.01 «Экономика» ОПОП ВО программы магистратуры «Экономика инвестиционно-строительной сферы»; «Управление недвижимостью» для обучающихся по УГНП: 38.00.00 «Экономика и управление» направления подготовки 38.04.02 «Менеджмент» программы магистратуры «Производственный менеджмент в строительстве».

Первый проректор  
д.э.н., профессор



В.Г. Севка

## Приложение Б

### Понятийный аппарат «государственно-частное партнерство»

Таблица Б.1 – Трактовка экономической сущности государственно-частного партнерства

Автор, организация, документ	Определение понятия
1	2
Концепция управления государственной собственностью Великобритании	Основной инструмент государственной стратегии по созданию инфраструктуры современного высококачественного коммунального обслуживания населения и организаций [13; 14]
Европейским инвестиционным банком	Привлечение частного капитала и кадрового потенциала бизнес-структур при оказании помощи в производстве необходимых обществу благ и услуг [15]
Национальный Совет по ГЧП США	Соглашение между государством и частной компанией, позволяющее коммерческой организации реализовывать функции управления (планирование, организация, координация) по использованию объектов государственной собственности [16]
Всемирный банк	Соглашения между публичной и частной сторонами по поводу производства и предоставления инфраструктурных услуг, которые заключаются с целью привлечения дополнительных инвестиций и, что еще более важно, как средство повышения эффективности бюджетного финансирования» [17, с. 14]
Канадский совет по ГЧП	Совместное предприятие государственного и частного секторов, которое построено на опыте каждого из партнеров, и которое наилучшим образом отвечает четко определенным общественным потребностям через соответствующее распределение ресурсов, рисков и вознаграждений участников такого партнерства [15]
В. Варнавский	Стратегический, институциональный и организационный альянс между государством и бизнесом в целях реализации общественно значимых проектов в широком спектре сфер деятельности: от базовых отраслей промышленности и НИОКР до оказания общественных услуг [18]
Дж. Делмон	Привлечение частного сектора для более эффективного и качественного выполнения задач, относящихся к публичному сектору на условиях компенсаций расходов, разделения рисков, обязательств, компетенций [19]
П. Бруссер, С. Рожкова	Развитие традиционных механизмов взаимодействия хозяйственных взаимоотношений между государственной властью и частным сектором в целях разработки, планирования, финансирования, строительства и эксплуатации объектов инфраструктуры [20]
Акитоби Б., Шварц Г., Хемминг Р.	Договоренности, в рамках которых частный сектор предоставляет активы и услуги инфраструктуры, традиционно предоставляемые органами государственного управления [21]
В.А. Кабашкин	Закрепленное в договорной форме соглашение между государством и частной компанией, позволяющее последней, таким образом, участвовать в государственной собственности в большей степени по сравнению с существующей практикой

Продолжение таблицы Б.1

1	2
А. Маршалл	Свобода предпринимательства, отводя конкуренции роль ее опоры. Полезность и необходимость объективной статистической, количественной оценки экономических шагов правительства, «измерения общественных интересов», требующих предварительного изучения и адекватного толкования полученных данных [22, с. 28]
Михеевым В.А.	Система сотрудничества частного сектора, предприятий и организаций бизнеса с государственными учреждениями, а также региональных корпораций с государственными предприятиями, учреждениями, направленное на достижение общих экономических целей, на решение актуальных социально-экономических задач [23]
В. Солдатенкова	Обязательность публичного и частного партнеров группировать и распределять между собой как финансовые обязательства и выгоду, так и риски по совместно реализуемым проектам. Важными критериями успешного функционирования механизмов государственно-частного партнёрства является соответствие чётко обозначенным в соглашении публичным интересам, при этом отношения между государством и представителями бизнес-сообщества должны иметь равноправный характер [24]
М. Виллисовым	Юридический и экономический механизм, где сочетаются интересы, и достигается баланс интересов государства и бизнеса в масштабных экономических и социальных проектах, вектор которых ориентирован на реализацию целей и задач государства» [25]
В.А. Фильченков, Е.С. Погребова	Качественно особая система сотрудничества между публичной властью и частным сектором с соответствующими этой системе формами и механизмами конкретных организационно-экономических и имущественно-хозяйственных отношений, осуществляемых в общественных интересах на условиях, экономически и социально выгодных для всех участников таких отношений» [26]
Е.С. Аверкиева, Г.Л. Нашаян	Специфической чертой государственно-частного партнерства выступает долгосрочный характер активного и эффективного взаимодействия федеральных, региональных и местных органов власти с представителями соответствующих бизнес-структур, предполагающего не только проектирование и финансирование объектов общественной инфраструктуры, но и все постпроизводственные стадии последующей эксплуатации, капитального и текущего технического обслуживания объекта инфраструктуры представителем бизнеса в интересах публичной стороны и территориального сообщества [27]
Н. Агазарян	Инфраструктурный отраслевой механизм позволяющий странам и регионам привлекать средства для развития и совершенствования энергетики, водоснабжения, транспорта, телекоммуникаций, информационных технологий и других направлений за счет участия частных и государственных учреждений [28]
И.А. Брайловский	Система взаимовыгодного экономического сотрудничества государственного и частного секторов экономики (с возможностью привлечения третьих лиц), определенным образом организационно-юридически оформленную, основанную на распределении рисков между государством и частным сектором (на возложении рисков на того партнера, который сможет предупредить или смягчить их негативные последствия) и ориентированную на получение максимального эффекта от реализации проектов государственно-частного партнерства и на удовлетворение интересов субъектов государственно-частного партнерства в условиях ограниченности ресурсов отдельной стороны [29]



## Приложение В

### Анализ нормативно-правового определения государственно-частного партнерства

Таблица В.1 – Особенности нормативно-правового определения государственно-частного партнерства на Украине, Российской Федерации и в Донецкой Народной Республике [дополнено автором на основе [11]]

1	2	3
Закон Украины «О государственно-частном партнерстве» от 01.07.2010 г. № 2404-VI [97]	Федеральный закон «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 13.07.15 г. № 224-ФЗ [73]	Закон ДНР «О государственно-частном и муниципально-частном партнерстве» от 11.08.2017 г. № 188-ІНС [50]
<b>Сущность термина</b>		
Государственно-частное партнерство — сотрудничество между государством Украина, Автономной Республикой Крым, территориальными общинами в лице ответственных государственных органов и органов местного самоуправления (государственными партнерами) и юридическими лицами, кроме государственных и коммунальных предприятий, а также физическими лицами-предпринимателями (частными партнерами), которое осуществляется на основе договора в порядке, установленном Законом и другими законодательными актами	Государственно-частное партнерство, муниципально-частное партнерство – юридически оформленное на определенный срок и основанное на объединении ресурсов, распределении рисков сотрудничество публичного партнера, с одной стороны, и частного партнера – с другой, которое осуществляется на основании соглашения о ГЧП, соглашения о МЧП, заключенных в соответствии с федеральным законодательством в целях привлечения в экономику частных инвестиций, обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления доступности товаров, работ, услуг и повышения их качества	Государственно-частное партнерство, муниципально-частное партнерство – юридически оформленное на определенный срок взаимовыгодное сотрудничество публичного партнера, с одной стороны, и частного партнера – с другой, которое осуществляется на основании договора в порядке, определенном настоящим Законом или иными законами Донецкой Народной Республики

Продолжение таблицы В.1

1	2	3
<b>Объекты соглашения о государственно-частном партнерстве (относящиеся к сфере жилищного строительства)</b>		
Строительство и капитальный ремонт жилых домов, полностью или частично разрушенных вследствие боевых действий на территории проведения антитеррористических операций	—	Сферы, связанные с производством товаров, выполнением работ, оказанием услуг
<b>Формы партнерства</b>		
Договоры (соглашения как форма гражданско-правового договора) по поводу строительства или реконструкции; финансирования объекта; технического обслуживания или эксплуатации		
<b>Показатели эффективности реализации партнерства</b>		
Экономические, финансовые и социальные показатели проекта партнерства		
<b>Критерии эффективности проекта партнерства</b>		
Используется подход сравнения показателей при использовании партнерства с показателями осуществления такой деятельности в других условиях	Применяется методика оценки эффективности проекта ГЧП, проекта МЧП и определения их сравнительного преимущества в соответствии с определенными критериями и показателями	Используется подход оценки эффективности проекта и определения его сравнительного преимущества на основании критериев финансового, социально-экономического и экологического эффекта
<b>Источники финансирования проекта партнерства</b>		
Средства (финансовые ресурсы) частного партнера; бюджетные финансовые ресурсы; заемные финансовые средства; другие источники, не запрещенные законодательством		
<b>Порядок определения частного партнера проекта</b>		
Конкурсная основа. Информация о выборе партнера находится в открытом доступе (на веб-сайте государственного партнера; для Украины и ДНР — также в официальных изданиях)		

Продолжение таблицы В.1

1	2	3
<p>Указываются принципы выбора частного партнера. Порядок его осуществления регламентируется дополнительными нормативными актами, разработанными Кабинетом министров Украины</p>	<p>Более полная информация о разработке предложения проекта партнерства (содержание, сроки предоставления, причины отказа и т. д.); формах проведения конкурса (открытый и закрытый); порядке проведения конкурса; функциях конкурсной комиссии; заключении соглашения и т. д.</p>	<p>На конкурсной основе в порядке, определяемом Советом Министров Донецкой Народной Республики. Порядок регламентируется дополнительными нормативными актами. Без проведения конкурса в случаях, предусмотренных Законом</p>
<p><b>Государственная поддержка и гарантии для частных партнеров</b></p>		
<p>Защита прав и интересов частного партнера, обеспечиваемая в соответствии с действующим законодательством; невозможность вмешательства государственных органов власти в деятельность частного партнера; возмещение убытков, причиненных в результате незаконных действий (бездействия) государственных или местных органов власти</p>		
<p><b>Контроль частных партнеров со стороны государства</b></p>		
<p>Контроль соблюдения частным партнером условий договора (соглашения). Результаты контроля оформляются соответствующим актом</p>		
<p>Проведение мониторинга эффективности государственных и местных органов власти, участвующих в партнерстве</p>	<p>—</p>	<p>—</p>

## Приложение Г

### Принципы управления развитием государственно-частного партнерства

Таблица Г.1 – Содержательная концептуальная интерпретация принципов управления развитием государственно-частного партнерства [дополнено автором по материалам [102, с. 23-27]]

Принцип 1	Характеристика 2
Принцип системности	Позволяет рассматривать процесс управления развитием ГЧП с системных позиций, где поведение каждого элемента экономической системы оказывает влияние на поведение и функционирование системы управления в целом. Это требует изучение каждого элемента экономической системы в его связи и взаимодействии с другими, выявление влияния свойств отдельных составляющих на поведение экономической системы в целом, установление эмерджентных свойств, а также определение оптимального режима функционирования и развития ГЧП как системы.
Принцип научной обоснованности	С целью эффективного управления в долгосрочной перспективе необходимо придерживаться природных и исторических закономерностей, регулярно анализировать научные разработки в сфере управления отраслевыми экономическими системами, осуществлять научно-инновационные мероприятия. Весь спектр перечисленных задач, предусматривают оценку реальных внутренних и внешних возможностей отраслевых экономических систем и определяют приоритетность пути их развития в будущем, регулярно корректируя уже выбранное научное направление
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.
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. Эти и другие аналогичные по содержанию положения контракта должны быть стабильны в течении всего времени его использования. Однако существует ряд обстоятельств, требующих изменения контракта. Так, окружающая среда проекта постепенно меняется, соответственно может возникать необходимость в дополнении, конкретизации контракта применительно к новым условиям.
Принцип конкурентности	Он проявляется на стадии проведения конкурса на подписание с государством контракта ГЧП. Конкуренция среди компаний за участие в проекте ГЧП позволяет государству выбрать эффективного партнера и снизить затраты по проекту в целом.

Продолжение таблицы Г.1

1	2
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.
Принцип прозрачности и обратной связи	Общество, в интересах которого реализуются проекты ГЧП, должно обладать полной информацией 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.
Принцип невмешательства	После подписания контракта ГЧП государство не имеет права вмешиваться в хозяйственно-административную деятельность частной компании – партнера, которая самостоятельно принимает все административно-хозяйственные, управленческие, кадровые и иные решения.
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.
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.
Принцип равноправного (недискриминационного) отношения к иностранным компаниям	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 тому подобное.
Принцип синергии	Является одним из основных в отраслевой экономической системе управления развитием ГЧП. Он предполагает существенное усиление или ослабление потенциала любой системы и может вызывать как резко позитивные, так и резко негативные последствия. Учет действия этого принципа в системе управления влияет на достижимость эффекта и результативности деятельности экономической системы. Кроме того, принцип синергизма предполагает, что параметры подсистем влияют на элементы системы, то есть запускается механизм самоорганизации.

## Приложение Д

## Анкета «Государственно-частное и муниципально-частное партнерство: развитие местной инфраструктуры» (далее ГЧП и МЧП)

1. Какую организацию/учреждение Вы представляете: \_\_\_\_\_

---

2. Оцените степень своей информированности о применении ГЧП и МЧП в ДНР до участия в настоящем опросе:

- я ничего не знал о таком инструменте партнерства
- я слышал о нем, но никогда не сталкивался
- сталкивался с данным инструментом, пробовал работать
- работаю с таким инструментом

3. Существующий порядок взаимодействия государства и бизнеса в ДНР:

- эффективный
- малоэффективный
- не эффективный
- затрудняюсь ответить

4. Развита ли нормативно-правовая база ГЧП и МЧП в ДНР по Вашему мнению:

- развита
- не развита
- практически не развита
- затрудняюсь ответить

5. В каком виде проявлялось Ваше государственно-частное партнерство:

- получение заказов от гос. структур
- финансовая помощь
- участие в законотворчестве
- получение материально-технических ресурсов
- консультационные услуги
- другое \_\_\_\_\_ (укажите)

6. Какие роли в реализации проектов ГЧП и МЧП Ваша организация/учреждение рассматривает в качестве приоритетных?

- предоставление финансирования
- предпроектная подготовка (разработка концепции проекта, ТЭО и т.д.)
- разработка технических / технологических решений
- создание (строительство/реконструкция) объекта (ов)
- осуществление эксплуатации объекта (ов)
- выполнение функций координатора проекта
- осуществление функций технической или иной эксперты
- другое \_\_\_\_\_ (укажите)

. Какими Вам видятся основные проблемы развития (продвижения) ГЧП и МЧП:

- финансовые
- правовые
- организационные
- низкий уровень взаимного доверия власти и бизнеса
- другое \_\_\_\_\_ (укажите)

8. Какие меры поддержки должны быть предоставлены со стороны высших государственных и региональных органов исполнительной власти по инфраструктурным проектам в форме ГЧП и МЧП?

- информационные
- консультационные
- финансовые
- ресурсные
- материально-технические

9. Назовите сферы городской жизнедеятельности, в которых реализация проектов в форме ГЧП и МЧП представляется Вам наиболее перспективной в ДНР:

- водоснабжение и водоотведение
- транспортировка и переработка ТБО, городского мусора
- теплоснабжение
- электроэнергетика
- транспортная инфраструктура (включая дороги)
- социальная сфера (медицина, соц. защита, образование, спорт, досуг и т.д.)
- жилищное строительство
- экология и природосберегающие технологии
- другое \_\_\_\_\_ (укажите)

10. Какие, на Ваш взгляд, необходимы изменения в законодательстве для ускорения продвижения формы ГЧП и МЧП в городах, муниципалитетах?

- предоставление субсидированных кредитов бизнесу
- снижение арендной ставки на землю у местных органов власти
- снижение налоговой ставки (налоговые каникулы)
- принятие отраслевых нормативно-правовых актов
- другое \_\_\_\_\_ (укажите)

11. Укажите причины не реализации проектов в форме ГЧП и МЧП в жилищном строительстве:

- слабая координация на местном уровне в деятельности государственных структур и бизнеса
- недостаточные финансовые средства
- высокий риск
- нормативно-правовая неопределенность
- отсутствие согласованности экономических интересов
- отсутствие целевых Программ развития жилищного строительства
- другое \_\_\_\_\_ (укажите)

12. Ваше отношение к созданию соответствующего Центра ГЧП, основная деятельность которого - содействие городам в продвижении инфраструктурных проектов \_\_\_\_\_

---

13. Какие способы информирования по вопросам ГЧП были бы Вам наиболее интересны?

- проведение семинаров
- анкетирование
- брошюры
- другое

14. Каким на Ваш взгляд видится будущее ГЧП и МЧП в ДНР? Ваше мнение

- будет развиваться быстро и положительно
- будет развиваться медленно
- не будет развиваться
- затрудняюсь ответить

15. Какие по вашему мнению действия/решения необходимы, чтобы повысить уровень ГЧП и МЧП в регионах? Ваше мнение \_\_\_\_\_

---

16. Что еще Вы готовы предложить по развитию ГЧП и МЧП? Ваше мнение \_\_\_\_\_

---



## Приложение Е

## Задание проекта строительства

«РАЗРАБОТАНО»

«СОГЛАСОВАНО»

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(подпись) (имя, фамилия)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(подпись) (имя, фамилия)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_

М.П.

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_

М.П.

## ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

1. Наименование объекта, адрес	Строительство 9-ти этажного жилого дома по адресу: _____
2. Основание для проектирования	- Программа развития жилищного строительства; - Распоряжение; - Договор.
3. Участвующие в реализации проекта	- Министерство строительства и ЖКХ ДНР; - Министерство экономического развития ДНР; - Комитет народного совета по бюджету, финансам и экономической политике; - Комитет народного совета по социальной и жилищной политике; - частный инвестор; - администрация города.
4. Форма партнерства	Кооперация
5. Генеральный проектировщик	Лицензиат
6. Вид строительства, выделение пусковых комплексов	Новое строительство
7. Стадийность	- проектно-планировочная документация на участок; - проект строительства; - строительство; - подключение к инженерным сетям, ввод в эксплуатацию.
8. Обоснование инвестиций	Расчет эффективности реализации проекта с участием механизма ГЧП (приложение к договору)
9. Источник финансирования	- собственные средства; - средства республиканского/местного бюджета.
10. Основные технико-экономические показатели	- этажность: 9 этажей; - общая площадь: 6667 м <sup>2</sup> , в том числе ведомственное жилье 10 %; - назначение: здание жилое; - объем финансирования: 113,6 млн руб.

## Приложение Ж

Обоснование эффективности реализации инвестиционного проекта с участием  
механизма государственно-частного партнерства

Таблица Ж.1 – Расчет эффективности реализации инвестиционного проекта с участием механизма государственно-частного партнерства (укрупненные показатели)

Параметры	Всего	2022	2023	2024	2025	2026	2027
9-ти этажный жилой дом общей площадью 6667 м <sup>2</sup> (10% ведомственное жилье)							
График строительства, %	100,0	30,0	30,0	40,0			
<b>Расходная часть проекта</b>							
<i>Затраты на строительство, млн руб.</i>	<i>113,56</i>	<i>34,07</i>	<i>34,07</i>	<i>45,42</i>			
Ставка дисконта годовая, %		10,75	10,75	10,75	10,75	10,75	10,75
Фактор дисконтирования денежных потоков		0,90	0,82	0,74	0,66	0,60	0,54
Дисконтированные расходы, млн руб.	117,29	37,42	34,40	45,47			
<b>Источники финансирования проекта</b>							
Республиканский бюджет:	11,37	4,57	2,98	3,82			
- затраты на проектно-планировочную документацию (проект отвода земельного участка, проект строительства, градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка и пр.), млн руб.	1,82	1,82					
- затраты на подключение к инженерным сетям, млн руб.	1,17	0,23	0,47	0,47			
- поступление налогов, руб.	льготный режим (ставка 0,0 %)						
- бюджетные средства, млн руб.	8,37	2,51	2,51	3,35			
Собственные средства застройщика, руб.	69,58	26,80	25,37	17,41			
Поступления рассроченных платежей от потребителей, %		5,0	5,0	20,0	30,0	30,0	10,0
<b>Доходная часть проекта</b>							
График продаж, %		5,0	5,0	20,0	30,0	30,0	10,0
Итого поступлений, млн руб.	110,18	5,51	5,51	22,04	33,05	33,05	11,02
Ставка дисконта годовая, %		10,75	10,75	10,75	10,75	10,75	10,75
Фактор дисконтирования денежных потоков		0,90	0,82	0,74	0,66	0,60	0,54
Дисконтированные доходы, млн руб.	121,29	6,05	6,06	24,24	36,39	36,41	12,14
<b>Эффективность проекта</b>							
- коммерческая, млн руб.	3,99	-31,37	-28,35	-21,23	36,39	36,41	12,14
- общественная, ед.	<p>строительство ведомственного жилья (расчетные показатели таблица 4.6, 4.9 раздел 4):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1-но комн. - 4 кв. при расселении 4 чел.;</li> <li>- 2-х комн. - 4 кв. при расселении 10 чел.;</li> <li>- 3-х комн. - 4 кв. при расселении 16 чел.</li> </ul>						