

РАЗВИТИЕ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ПРИМЕРЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА БАЛАШИХА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

DEVELOPMENT OF PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP IN THE SPHERE OF HOUSING CONSTRUCTION ON THE EXAMPLE OF THE CITY DISTRICT OF BALASHIKHA, MOSCOW REGION

Авторы: Шинкарев Дмитрий Николаевич (ООО «ТОННЕЛЬНЫЙ ОТРЯД №6 МЕТРОСТРОЯ»)

Аннотация: актуальность темы проистекает из важности государственно-частного партнерства в жилищной сфере, так как доступность жилья для граждан страны основывается на правильном выборе типа ГЧП, площадок и функционирования. Своевременное решение насущных проблем в данной площади, а также удовлетворенность граждан качеством и стоимостью строительства жилых массивов. Государственно-частное партнерство – это процесс привлечения частного бизнеса государственными и муниципальными органами для взаимодействия с объектами общественной инфраструктуры. Наиболее популярным государственно-частное партнерство начало становиться в последние десятилетия. И этому есть два объяснения: сложность выполнения государством социально-экономических задач, а также интерес бизнеса к новым объектам инвестирования.

Ключевые слова: жилищное строительство, государственно-частное партнерство, финансовый лизинг, Балашиха, эскроу-счета.

Annotation: *the relevance of the topic stems from the importance of public-private partnerships in the housing sector, since the affordability of housing for citizens of the country is based on the correct choice of the type of PPP, sites and functioning. Timely solution of pressing problems in this area, as well as satisfaction of citizens with the quality and cost of construction of residential areas. Public-private partnership is the process of attracting private business by state and municipal authorities to interact with public infrastructure facilities. The most popular public-private partnership began to become in recent decades. And there are two explanations for this: the complexity of the state's social and economic tasks, as well as the interest of business in new investment objects.*

Keywords: *housing construction, public-private partnership, financial leasing, Balashikha, escrow accounts.*

На сегодняшний момент среди специалистов нет единого мнения о том, какие формы взаимоотношений между государством и бизнесом можно относить к государственно-частному партнерству, вышепредставленное определение включает широкий перечень таких взаимоотношений, относящихся к экономике, науке, политике и культуре.

Представим основные фундаментальные признаки государственно-частного

партнерства [2]:

- субъекты – бизнес и государство;
- юридическое оформление взаимоотношений;
- равноправный характер взаимоотношений;
- социальнозначимая направленность взаимоотношений;
- консолидация ресурсов и вкладов субъектов государственно-частного партнерства в процессе взаимодействия;
- пропорциональное распределение финансовых рисков и затрат между всеми субъектами взаимоотношений.

Необходимые условия для реализации эффективного государственно-частного партнерства заключаются в наличии:

- политической воли;
- специальной законодательной базы;
- долгосрочных проектов, требующих капитальных вложений со стороны обоих субъектов взаимоотношений;
- аналогичных проектов по размеру и уровню затрат;
- обеспечения проектов, имеющих социальную значимость.

Далее представим основные формы взаимоотношений между бизнесом и государством в рамках государственно-частного партнерства:

- любые взаимовыгодные отношения государства и частного сектора;
- заключение государственных контрактов;
- арендные отношения;
- финансовый лизинг;
- создание совместных предприятий с участием государства;
- заключение соглашений о разделе продукции;
- концессионные соглашения.

Ключевая область использования государственно-частного партнерства в мировом сообществе – это строительство автомагистральных дорог, на втором месте – проекты в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Источниками финансирования строительства жилья в Балашихе Московской области являются [5]:

1. Собственные средства застройщиков.

По данным Банка России, общее количество объектов коммерческой и нежилой недвижимости в Балашихе Московской области за девять месяцев 2019 года (за аналогичный период) увеличилось на 11,8%. В 2018 году - на 8,1%). Выручка увеличилась на 1,7% (за аналогичный период 2018 г. - на 4,7%), при этом сохраняется удовлетворительный уровень уверенности (23,6% на конец сентября 2019 г., при этом в 2018 г. - 24, что и 1%). За 2015-2016 годы прожиточный минимум не превышал 16%.

2. Собственные средства физических лиц.

По данным Росстата, потенциальные источники дохода от покупки (строительства) домов жителями обычно включают: продажу недвижимости, выплаты по ипотеке, жилищные субсидии, другие источники (включая ваши деньги) и ипотеки. В целом доля его вложений в здание финтех для приобретения жилья в 2018 году, по оценке Росстата, сократилась вдвое.

3. Заемные средства строительных компаний.

В 2019 году выросла стоимость кредитов для жилищного и нежилого бизнеса. Если в начале 1 года подать заявку. Средняя сумма этих компаний составила 2,8 рубля. долгов, то в начале IV срока этот показатель вырос до 3,5 руб. Практически каждая третья сделка имела очень большую задолженность (от 5 рублей и занимала более одного рубля денег). В этих случаях интеграция совместного кредитного рынка остается важным фактором, определяющим развитие отрасли.

4. Заемные средства физических лиц.

В 2019 году тенденция роста потребительского кредитования, наблюдавшаяся в предыдущие годы, изменилась. По итогам 2019 года годовой темп прироста кредитного портфеля населения достиг 18,5% при снижении на 5,2 процента по сравнению с размером дома, достигнутого в начале мая. В 4 квартале 2019 года наибольший вклад в снижение розничного долга внесла составляющая потребительского кредита, что было связано с появлением повышения процентных ставок по займам под более высокий кредит. В результате доля ипотеки по ипотечной задолженности московских банковских банков снова начала расти [4].

Отношения с использованием счёта поручителя можно описать следующим образом: должно быть третье лицо - поручитель (банк), у которого будут деньги, и он будет исключен. Ни покупатель, ни продавец не смогут использовать их до срока, указанного в контракте. Кредитор сможет получить свои деньги только тогда, когда условия, изложенные в соглашении, будут ему удобны. Поскольку здесь речь идет о трехсторонних отношениях, договор заключается в трех экземплярах. И покупатель, и продавец имеют право проверить деньги на гарантийном счете, запросив информацию у банка, в котором он открыт. В договоре можно указать обязательство банка тщательно контролировать возникновение причин, по которым деньги могут быть переданы покупателю. Затем банк имеет право внимательно изучить документы, представленные сторонами, до принятия решения. Физические и юридические лица

могут выступать сторонами договора о гарантийном счете. Используется следующая терминология: депонент - владелец счета, на основании договора сделки - должник (покупатель). escrow agent - банк, в котором открыт счет, бенефициар - кредитор (продавец)..

Различия между аккредитивом и гарантийным счетом: гарантийный счет открывается по трехстороннему соглашению, в случае аккредитива заключается двустороннее соглашение. Деньги по аккредитиву переводятся из банка на основании документов, представленных согласно списку, гарантийный счет разблокируется при наступлении обстоятельств, которые будут указаны как основание для выполнения банком своих обязательств. Управление и использование счета условного депонирования стало более гибким и удобным [4].

Помимо торговли движимым, недвижимым имуществом, удобно использовать залоговые банковские счета для выполнения следующих функций: проектное финансирование при передаче прав интеллектуальной собственности; купле-продаже ценных бумаг и других активов; когда вовлечены организации; во многих других подобных ситуациях. Закон 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» от июля 2019 года обязательно предусматривает процесс кредитования застройщиков, использующих гарантийные счета. Они награждаются деньгами акционеров, которые кредитный банк отправит проектировщику только после передачи их акционерам в общем строительном проекте [1].

Гарантийный счет может открыть юридическое или физическое лицо, индивидуальный предприниматель. Для этого необходимо составить трехсторонний договор и подписать его со всеми участниками: это части финансовой сделки по предмету договора - продавец и покупатель, а также управляющий - банк. В соглашении об эскроу-счете должны быть указаны условия работы и обязательства всех трех сторон. Введите соответствующую учетную запись. Поместите сумму на счет по договору купли-продажи, которая будет использоваться в качестве расчета для финансовой операции.

Прежде чем обращаться в банковское учреждение для открытия такого счета, необходимо знать некоторые нюансы. В договор могут быть внесены изменения в зависимости от обстоятельств. Гражданский кодекс определяет случаи, в которых стороны сделки могут вносить изменения по соглашению, по решению суда или путем значительных корректировок условий сделки. Время закрытия счета обычно указывается в договоре поручительства.

5. Государственно-частное партнерство.

Таким образом, в 2021 году в рамках региональной программы капитального ремонта планируется построить 30,3 тыс. единиц площадью 81,7 млн кв. метров, где живут 4,6 миллиона человек.

Основные проблемы и риски реализации в своем большинстве лежат в нормативно-правовой сфере регулирования механизма применения государственно-частного партнерства. В Российской Федерации также существует ряд проблем при

реализации механизма ГЧП.

В связи с пандемией коронавируса многие страны ввели режим самоизоляции и социального дистанцирования граждан. Эти ограничения привели к падению потребительского спроса до рекордно низких отметок и негативно сказались на доходности инфраструктурных проектов, прежде всего, в транспортной и социальной сфере [3].

Инвесторы не спешат вкладывать средства в новые проекты, ожидая стабилизации экономической конъюнктуры. Повышается чувствительность проектов к валютным, инфляционным и другим макроэкономическим шокам. Увеличиваются риски исполнения особых обстоятельств в рамках соглашений, в результате которых может возникнуть необходимость одномоментного направления бюджетной поддержки в объеме, превышающем текущие возможности.

Библиографический список:

1. Исследование «Развитие государственно-частного партнерства в России в 2018–2019 годах. Рейтинг регионов по уровню развития ГЧП» / Ассоциация «Центр развития ГЧП», Министерство экономического развития Российской Федерации. – М.: Ассоциация «Центр развития ГЧП», 2019. – 36 с. -
Режим доступа: https://www.economy.gov.ru/material/departments/d18/gosudarstvenno_chastnoe_partnerstvo/rejting_regionov_po_urovnyu_razvitiya_gchp/, свободный
2. Кузнецов И.В. Зарубежный опыт государственно-частного партнерства (США, Европа, Канада) // Мировая экономика и международные экономические отношения. – 2016. - №8(93). – С.196-201 - Режим доступа: <https://docplayer.ru/34602430-Zarubezhnyy-opyt-gosudarstvenno-chastnogo-partnerstva-ssh-a-evropa-kanada.html>, свободный
3. Кузьмин В.А. Государственно-частное партнерство: опыт реализации механизма в Германии и возможности его использования в России // Вопросы экономики. – 2017. - №3. – С.38-59 - Режим доступа: <https://docplayer.ru/412981-Gosudarstvenno-chastnoe-partnerstvo-opyt-realizacii-mehanizma-v-germanii-i-vozmozhnosti-ego-ispolzovaniya-v-rossii.html>, свободный
4. Никитаева А.Ю. Стратегии и механизмы взаимодействия государства и бизнеса в регионах России // Региональная экономика. – 2016. – №9. – С.28-41 - Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/strategii-i-mehanizmy-vzaimodeystviya-gosudarstva-i-biznesa-v-regionah-rossii>, свободный
5. Рекомендации по реализации проектов государственно-частного партнерства в субъектах Российской Федерации / Центр развития государственно-частного партнерства - Режим доступа: <http://www.fa.ru> (дата обращения: 05.03.2021)