

АЛГОРИТМ СБЛИЖЕНИЯ НАПРАВЛЕННОСТИ ВЕКТОРОВ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ СТРУКТУР, СТРОИТЕЛЕЙ И ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ

© 2015 Кожевникова Марина Владимировна

Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет
190005, г. Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д. 4
E-mail: Kozhevnikova.mv@gmail.com

Проведен анализ разнонаправленности экономических интересов различных сторон участников строительства жилой недвижимости, и предложен алгоритм сближения таких интересов. Представлен организационно-экономический механизм реализации экономических интересов государства, строителей и потребителей жилья в оптимальном сочетании.

Ключевые слова: экономический интерес, государственное регулирование, государственно-частное партнерство, государственные структуры, строительные организации, потребители жилья, развитие народного хозяйства.

Экономическая жизнь общества - явление многогранное и многопроцессное. Основой такой жизни служит взаимовлияние и удовлетворение экономических интересов всех участников общества - потребителей, различных социальных групп, организаций, государства и т.д. Содержание и направленность таких экономических интересов определяются сущностью экономических отношений и их местом в системе данных отношений¹. Поэтому крайне важно оптимальное, продуктивное взаимодействие векторов таких интересов.

Удовлетворение экономической заинтересованности общества, государства и организаций становится приоритетной составляющей в процессе осуществления экономических законов, которые в то же время служат законами производственной деятельности в обществе.

Рассмотрим взаимодействие экономических интересов строительной компании, потребителей (будущих собственников жилья) и государства более подробно. При строительстве жилых домов затраты на возведение самого здания, создание необходимой инфраструктуры, подключение его к общегородским сетям и другие в дальнейшем влияют на стоимость 1 м² продаваемой жилой площади. Экономический интерес компании - получение прибыли и компенсация понесенных ею затрат. То есть строить необходимую инфраструктуру за счет своей прибыли экономически невыгодно, это идет вразрез с экономическим интересом как компании, так и наемных работ-

ников, которые за свой труд будут получать более низкую заработную плату. То есть компенсировать такие повышенные затраты компания будет за счет потребителей - будущих собственников квартир. Экономический интерес последних заключается в приобретении качественного жилья за оптимальную цену. Что же является оптимальной ценой? На сегодняшний день характеристика "оптимальная цена" приравнивается к характеристике "доступная цена", т.е. это та стоимость, которую потребитель (человек или семья) могут заплатить за максимально возможные комфортные условия. У каждого будущего собственника квартиры есть предел стоимости 1 м², выше которого он заплатить не имеет возможности, и, следовательно, все рассматриваемые варианты будут ниже. Здесь начинается соприкосновение и взаимодействие экономических интересов строительной компании и покупателей квартир. Строительная компания формирует стоимость 1 м² из стоимости строительного участка, строительной себестоимости (прямые затраты), а также из прибыли и прочих затрат, например, таких как создание необходимых общегородских сетей для подключения дома к таким сетям. Если себестоимость строительства и прибыль для класса жилья "эконом" находится примерно в одном соотношении, то прочие затраты могут существенно отличаться. По экспертным оценкам, создание сетей может увеличивать стоимость строительства от 5 до 30 % (а в ряде случаев и более). Все это в прямой пропорции увеличит стоимость 1 м² жи-

ля. Причем качество останется на том же уровне “эконом”. Это может привести к такому балансу, при котором людям за стоимость жилья класса “комфорт” по факту будут предлагать качество “эконом”. Потребители будут вынуждены искать другие варианты, к примеру, дальше от центра, в пригородах, так как там себестоимость жилья будет ниже за счет снижения стоимости земельного участка под строительство из-за его удаленности. Либо человек будет вынужден платить завышенную цену, отказывая себе в других потребностях - пище, социально-культурном отдыхе, одежде и пр. Все это снизит качество жизни индивидов и семей, купивших жилье в доме, себестоимость 1 м² которого была завышена из-за прочих затрат, к примеру, из-за высокой стоимости строительства общегородских тепловых и электрических сетей за счет инвестора. При падении качества жизни начинает страдать экономический интерес государства. Государство начинает стремиться реализовать свой экономический интерес, используя различные схемы. И здесь вступает в силу взаимодействие экономических интересов трех заинтересованных сторон: компании, потребителя и государства. Каждая сторона стремится максимально реализовать свои интересы. Как уже мы говорили ранее, для строительной компании это получение максимальной прибыли при минимальных затратах, для наемных работников - получение максимальной заработной платы за их труд, у будущих собственников жилья - приобретение достойной собственности (жилплощади) за приемлемые деньги.

Такая разнонаправленность экономических интересов производителей и потребителей жилья неразрешима без участия третьей стороны - государства, которое, в свою очередь, при сближении изложенных интересов заботится о реализации своего экономического интереса - повышении качества жизни населения и обеспечении общества жильем.

Чтобы уравновесить разнонаправленность интересов всех сторон, необходим организационно-экономический механизм взаимодействия производителей и потребителей жилья, а также государства, который будет учитывать экономические интересы всех участников и сочетать их при оптимальном, наиболее комфортном и приемлемом для каждого участника уровне.

Механизм оптимального соотношения экономических интересов определяется, в первую оче-

редь, содержанием и формой существующих экономических систем. Государственная политика в сфере экономических интересов заключается в том, что при разных условиях общественного развития на первый план могут выходить те или другие интересы. Если при осуществлении экономической политики в нужный момент не уделить внимания определенной группе интересов, то в итоге будет отсутствовать согласованность интересов, которая тормозит социально-экономическое развитие общества².

Государственная политика может иметь разные средства влияния на интересы людей³:

- а) неэкономичное принуждение;
- б) экономическое принуждение;
- в) моральный и социальный мотивы трудовой активности.

Как упоминалось ранее, в жилищном строительстве в большей мере участвуют три стороны: строительные организации, потребители жилья и государственные структуры (государство). У каждой из этих сторон присутствует экономический интерес, обусловленный потребностями каждой из сторон. Удовлетворяются такие экономические интересы оптимальным способом в зависимости от положения каждой стороны в системе сложившихся производственно-экономических отношений. Оптимальным будет такой вариант, когда экономические интересы всех сторон удовлетворены в максимально возможной степени: строительная организация получает прибыль, ее продукция конкурентоспособна, а сама организация занимает устойчивое положение на рынке жилищного строительства; потребитель имеет жилплощадь по соответствующей качеству жилья цене и не несет затраты на инфраструктуру, остающуюся на балансе государства; государство, в свою очередь, повышает уровень жизни населения и степень удовлетворенности общества, а также получает построенную инфраструктуру. Попытки достичь оптимального удовлетворения экономических интересов всех сторон порождают вопрос: каким образом это сделать?

На первых этапах инвестиционные оттоки преобладают, компания несет только затраты, а притоки отсутствуют вовсе. До момента, когда они станут поступать, еще должно пройти время.

Однако инвестиционные притоки формируются только за счет прибыли от продажи квартир, тогда как в оттоки включены не только затраты на строительство жилого дома, но и стоимость

земельного участка, стоимость строительства инженерной инфраструктуры, затраты заказчика по вводу объекта в эксплуатацию и даже коррупционная составляющая.

Для застройщиков был бы более привлекателен вариант, когда часть затрат при строительстве доступного жилья покрывалась государством. Все это привело бы к увеличению предложения жилья на рынке и компаний-застройщиков.

Возможны несколько вариантов взаимодействия частных застройщиков с государственными структурами. Например:

- вариант софинансирования в виде субсидий либо дотаций на любом из этапов строительства;

- выкуп/частичный выкуп государством уже построенных инженерных сетей;

- одна из схем государственно-частного партнерства (ГЧП) с возможностью получения прибыли (например, за счет тарифов);

- налоговые льготы (вычеты) или пониженная ставка налогов (земельного и пр.);

- пониженная кредитная ставка на заемные средства для строительства объекта, законодательно закрепленная государственным органом;

- уменьшение платежей за предоставленные городом объекты недвижимости на размер денежных средств, направленных застройщиком на строительство и развитие инфраструктуры.

По опросу руководителей крупных строительных организаций города, проведенному автором, все эти варианты интересны и приемлемы для них, как инвесторам и застройщикам жилья. Однако практически единогласно они сходятся во мнении, что максимальный уровень интереса вызывает вариант софинансирования строительства и субсидий на первых этапах инвестиционного цикла объекта. Это связано с тем, что строительной компании необходимо вложить достаточный объем собственных или заемных средств до того момента, как произойдет первая продажа квартир. Выбор на рынке жилья сейчас достаточно велик, и на этапе разработки котлована люди не рискуют вкладывать деньги. Психологически для них надежнее выглядит вариант, когда на участке уже возведена хотя бы “коробка” будущего здания.

Невозможно отрицать значения государства в формировании современной экономики. Его роль состоит в поддержании и стимулировании

малоприбыльных, но социально важных направлений, таких как социальная инфраструктура, инженерная инфраструктура и т.д. Все это повышает благоприятный социальный климат и улучшает качество жизни населения. Однако эффективность государства в этих вопросах однозначно мала в сравнении с эффективностью частных структур, участвующих в реализации таких же направлений. С другой стороны, частные структуры не заинтересованы в создании социальной или инженерной инфраструктуры, поскольку экономический эффект при реализации таких программ для них минимален.

Создание инженерной инфраструктуры жилищных объектов - необходимое, прямо влияющее на качество жизни населения направление строительства. Однако это направление строительства не приносит “сверхприбылей”. В то же время оно является весьма капиталоемким и трудоемким процессом. В современных кризисных условиях в стране государство не имеет финансовой возможности полностью обеспечить подвод сетей всех видов инженерной инфраструктуры - электричеством, теплом, газом, водоснабжением и канализацией - вновь возводимым и реконструируемым жилым домам. Данным видом деятельности занимается застройщик, которому вменяют обременение по строительству внутриквартальных сетей до границ земельного участка, на котором будет вестись жилищное строительство. Такая организация, в свою очередь, включает затраты на создание сетей в стоимость 1 м², а построенный участок сети переходит в собственность государства. Застройщикам, по проведенным автором исследованиям, был бы интересен вариант, когда инфраструктура строится во взаимодействии и при финансовой и правовой поддержке государства. Однако, как мы уже раньше отметили, возможности бюджета на прямое выделение средств в виде субсидий и дотаций на создание сетей ограничены. Но кроме перечисленных вариантов финансирования, на сегодня при возведении инженерной (коммунальной) инфраструктуры все популярнее в нашей стране и в западных странах становится использование механизма государственно-частного партнерства. Данный механизм позволяет, с одной стороны, заинтересовать частные организации в участии при создании малоприбыльной инфраструктуры, а с другой - повысить эффективность создания этого направления для государства.

Сущность партнерства между государством и частными организациями состоит в том, что частный бизнес обеспечивает повышение эффективности государственного сектора экономики и повышение качества государственных услуг, в то время как государство обеспечивает благоприятные условия для ведения бизнеса и предоставляет гарантии получения предпринимателями устойчивого уровня прибыли в среднесрочной и долгосрочной перспективах⁴.

Основой такого партнерства становится привлечение частного капитала в отрасли, которые обычно финансируются за счет государственного бюджета, а также использование технологических и управленческих инноваций, которыми владеют частные организации - участники ГЧП.

Один из исследователей института государственно-частного партнерства О.А. Ястребов дает такое определение ГЧП: "Государственно-частное партнерство (ГЧП) представляет собой форму совместной экономической деятельности государства и частного бизнеса в целях реализации общественно значимых проектов и программ и удовлетворения таким образом общественного интереса"⁵. Государственно-частное партнерство оформляется юридически, носит возмездный характер, реализуется на паритетной основе и предусматривает разделение выгод и рисков между партнерами. Также О.А. Ястребов выделяет три формы договорной модели ГЧП:

- 1) сервисный договор;
- 2) аренда с обременением;
- 3) концессия⁶.

Автор согласен с данным определением и формами ГЧП.

Под сервисным договором понимается договор между государством и частным предпринимателем, на основе которого частный предприниматель - частный партнер оказывает общественную услугу, оказание которой входит в компетенцию государства. Основной целью сервисных договоров является повышение эффективности управления и улучшение качества оказываемых услуг. Сервисные договоры широко используются в коммунальном хозяйстве, на предприятиях водоснабжения и водоотведения, в энергетической отрасли⁷.

Когда мы говорим об аренде с обременением, то подразумеваем, что между государством (представителями государства) и частными организациями заключается договор на аренду на

определенных условиях. В соответствии с этим документом частному партнеру во временное пользование переходит государственное или муниципальное имущество за определенную плату. Важно подчеркнуть, что отношения аренды между государством и частным предпринимателем относятся к государственно-частному партнерству, только если целью аренды является оказание оговоренных договором общественных услуг. Цель таких договоров заключается в повышении операционной эффективности и улучшении качества оказываемых услуг, а также в привлечении средств из частного сектора для финансирования объекта⁸.

Сущность концессии заключается в том, что в рамках партнерских отношений одна сторона - концедент, которым будет являться государство, имея (или в дальнейшем планируя иметь) в собственности имущество, которое выступает предметом концессионного соглашения, наделяет полномочиями функциями другую сторону - концессионера, т.е. частного партнера, выполнять в оговоренных временных рамках определенные договорными отношениями функции, наделяя его необходимыми для этого полномочиями.

В соответствии с Федеральным законом РФ "О концессионных соглашениях" по концессионному соглашению одна сторона (концессионер) обязуется за свой счет создать и (или) реконструировать определенное этим соглашением недвижимое имущество (объект концессионного соглашения), право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать другой стороне (концеденту), осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения, а концедент обязуется предоставить концессионеру на срок, установленный этим соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности⁹.

Основными характеристиками концессии является участие государства, нацеленность на удовлетворение общественных нужд, принцип возвратности предмета концессии, договорная основа (концессионное соглашение), использование при осуществлении концессии государственной собственности либо монопольных видов деятельности (закрытый список определен в Законе "О концессионных соглашениях"¹⁰).

Наиболее интересным вариантом сближения экономической заинтересованности государ-

ственных структур, застройщиков и потребителей жилья автор считает такую форму ГЧП, как концессия. Это связано с тем, что минимизация затрат, заложенных в стоимость 1 м² жилья, может достигаться путем невключения в них затрат на строительство магистральных инженерных сетей. Такие затраты застройщик будет компенсировать в процессе реализации государственно-частного партнерства. В итоге реализации такого партнерства застройщик компенсирует затраты на инженерную инфраструктуру, потребитель жилья не переплачивает за 1 м², а государство имеет более высокую степень удовлетворенности общества и построенные общегородские сети для обеспечения жилой застройки.

ГЧП в форме концессий находит реализацию в различных моделях (схемах). Наиболее популярными в реализации на сегодня являются такие, как:

- схема СЭП “строительство-эксплуатация-передача” (BOT - Build-Operate-Transfer) - в соответствии с контрактом объект строится и эксплуатируется концессионером и в установленный в контракте срок переходит в собственность концедента;

- схема СВЭП “строительство-владение (по праву собственности) -эксплуатация-передача” (BOOT - Build-Own-Operate-Transfer) - в соответствии с контрактом объект строится и эксплуатируется концессионером и переходит в собственность концедента после окончания контракта (частный случай предыдущей схемы);

- схема СПЭ “строительство-передача-эксплуатация” (BTO - Build-Transfer-Operate) - в соответствии с контрактом объект строится и эксплуатируется концессионером, при этом он принимается концедентом в собственность по завершении строительства;

- схема СВЭ “строительство-владение (по праву собственности) эксплуатация” (BOO - Build-Own-Operate) - в соответствии с контрактом объект строится и эксплуатируется концессионером, при этом он остается в собственности концессионера, который связан с концедентом обязательством, эксплуатируя объект, оказывать определенный комплекс услуг в соответствии с установленными стандартами;

- ПСЭ “проектирование-строительство-эксплуатация” (DBO Design-Build-Operate)¹¹.

Анализ вышеизложенного позволяет сделать вывод, что применение государственно-частного партнерства в форме концессии является опти-

мальным способом удовлетворения экономических интересов всех участников строительного процесса и способствует сближению векторов заинтересованности государственных структур, строителей и потребителей жилья.

Сущность концессии в данном направлении исследования заключается в том, что в рамках партнерских отношений концедент-государство либо представитель государственного органа, в собственность которого в дальнейшем перейдет построенная инженерная инфраструктура, являющаяся предметом концессионного соглашения, наделяет полномочиями функциями другую сторону - концессионера, т.е. частную строительную организацию, выполнять в оговоренных временных рамках строительство данной инфраструктуры, и предоставляя при этом строительной организации права на временную эксплуатацию инженерной инфраструктуры с целью получения прибыли, а также предоставляя налоговые льготы.

Приемлемыми схемами концессии являются СЭП, СВЭ и ПСЭ. По мнению автора, наиболее продуктивна из них схема СЭП “строительство-эксплуатация-передача”, потому что объект создается и эксплуатируется частным партнером, т.е. концессионером, в срок, оговоренный заранее. Такая схема минимизирует риски: экономические: банкротство концессионера и социальные - неправомерное завышение тарифов на длительный период (так как период эксплуатации варьируется концедентом), влияние валютного курса на тариф, что может привести к неплатежеспособности жильцов и ухудшению качества жизни людей.

Автор предлагает организационно-экономический механизм развития инженерной инфраструктуры городской агломерации на основе взаимодействия застройщиков и государства на основе концессии. Инвестирование строительства инженерной инфраструктуры полностью происходит за счет частных средств - концессионера. В дальнейшем государство компенсирует приоритетную часть затрат на строительство за счет налоговых вычетов (льгот) в течение определенного времени, а оставшуюся часть концессионер получает за счет рассчитываемых им коммунальных тарифов на период эксплуатации до момента передачи инфраструктуры государству. Срок эксплуатации является расчетным и может варьироваться от 2 до 10 лет. Сроки подлежат уточнению по расчетам, основывающимся на реаль-

ных исходных данных в каждом конкретном случае.

В итоге использования предлагаемого организационно-экономического механизма государство получает построенные общегородские сети с рассрочкой в от 2 до 10 лет. В то же время концессионер полностью компенсирует свои затраты на строительство сетей, при этом не относя затраты на стоимость 1 м², что делает жилье более привлекательным благодаря более низкой стоимости. Это, в свою очередь, прямо влияет на повышение спроса на строительную продукцию данного застройщика и ускоряет срок возврата инвестиций за счет более быстрых притоков дохода. Покупатели квартир, как результат использования ОЭМ, получают более доступную и рыночно выгодную стоимость 1 м² и не несут затраты на городские сети, которые находятся на балансе концедента и не остаются в собственности жильцов.

Данный организационно-экономический механизм развития инженерной инфраструктуры городской агломерации на основе концессии, по мнению автора, будет оптимальным алгоритмом сближения направленности векторов экономической заинтересованности государственных струк-

тур, строителей и потребителей жилья, реализуя экономические интересы каждой из сторон в максимально возможной степени.

¹ Сотникова Е.В. Экономические интересы как основа управленческой деятельности // Молодой ученый. 2010. № 5, т. 1. С. 222-224.

² Основы экономической теории: полет экономический аспект. Ч. I, II, III. КНУ ім. Т. Шевченко. URL: <http://lybs.ru/index-774.htm>.

³ Гаркуша Ю.А. Сущность и структура экономических потребностей общества. URL: <http://studopedia.org/9-34408.html>.

⁴ Ястребов О.А. Организационно-экономический механизм реализации инвестиционно-строительных проектов на основе государственно-частного партнерства : дис. д-ра экон. наук: 08.00.05. Санкт-Петербург, 2011.

⁵ Там же.

⁶ Там же.

⁷ Там же.

⁸ Там же.

⁹ О концессионных соглашениях : федер. закон Рос. Федерации от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ. URL: http://www.consultant.ru/popular/o_koncessiionnyh_soglashenijah.

¹⁰ Гаркуша Ю.А. Указ. соч.

¹¹ Ястребов О.А. Указ. соч.

Поступила в редакцию 05.09.2015 г.