

ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОЕ ПАРТНЕРСТВО КАК ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ИНСТРУМЕНТ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА АРЕНДНОГО СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ

А.М. Воротников¹, А.А. Козлова²

¹⁻²Российская академия народного хозяйства и государственной службы при
Президенте Российской Федерации, г. Москва, Россия

В статье рассматривается проблема строительства доступного жилья, которую можно решить через механизм государственно-частного партнерства. Приведены определения и различия социального и рыночного арендного жилья, рассмотрен зарубежный опыт и даны рекомендации по совершенствованию механизма ГЧП на рынке социального арендного жилья в России.

Ключевые слова: *государственно-частное партнерство; социальное арендное жилье; зарубежный опыт; рыночное арендное жилье; механизм ГЧП; муниципалитет; законодательство.*

Жилищный вопрос остро стоит в России. Не более 15% россиян могут решить жилищную проблему самостоятельно. Согласно приоритетному проекту «Ипотека и арендное жилье» [1], к 2020 году произойдет серьезное улучшение жилищных условий граждан России, и ипотека станет доступна каждому второму. Однако не стоит опираться лишь на ипотеку, а стоит взглянуть на опыт западных стран, чтобы понять, что жилищную проблему можно решить другим путем.

В мире и в России определение социального жилья различается. У нас социальное жилье означает, что гражданин получает его от государства либо бесплатно, либо по низкой аренде. В мире социальное жилье – это жилье, которое предоставляется государством на льготных условиях.

В жилищном кодексе РФ в ст. 19 п. 4 дано определение социальному арендному жилью: жилищный фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жилищного фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов[2].

Также важно различать такие два понятия, как рыночное и социальное жилье. Главное отличие социального жилья от рыночного, заключается в том, что рыночное жилье распределяется с учетом платежеспособного спроса, а социальное жилье – с учетом потребностей.

Несмотря на действующие определения коммерческого и социального арендного жилья, существует ряд существенных отличий, которые можно разделить по определенным признакам (табл. 1).

Таблица 1

Отличия рыночного и социального сектора арендного жилья*

Признак	Рыночный сектор арендного жилья	Социальный сектор арендного жилья
Цель секторов	Минимальный вклад в жилищную политику. Максимизация прибыли	Максимальный вклад в жилищную политику. Удовлетворение потребностей в доступном жилье.
Системы предоставления	На основе платежеспособного спроса	На основе потребностей
Регулирование арендной платы	Рыночная арендная плата	Контролируемая нерыночная арендная плата
Регулирование и надзор за арендодателями	Незначительное регулирование	Жесткие регулирующие требования
Налоговые льготы	Нет налоговых льгот	Значительные налоговые льготы
Жилищные субсидии	Нет субсидий, либо минимальны	Помощь в виде субсидий

*Составлена авторами по данным [3].

В Великобритании, согласно официальному определению, «социальное арендное жилье – это арендное жилье, находящееся во владении и управлении местных органов власти и зарегистрированных социальных арендодателей, для которых цели деятельности определяются параметрами общегосударственной политики развития арендного сектора жилья. Такое жилье может также включать арендное жилье, находящееся во владении или управлении других лиц и предоставляемое в соответствии с условиями, устанавливаемыми местными властями или Жилищной корпорацией» [4].

Различия между социальным и рыночным секторами аренды в Великобритании, достаточно четкие и резкие, как и в правительственной политике, так и с точки зрения того, кто является арендодателем (табл. 2).

В России арендное жилье не так распространено, как на Западе, потому что для инвестора это не выгодно. Получив землю на рыночных условиях под застройку, застройщик подключает коммуникации по рыночным тарифам, возводит дома, и после этого он будет сдавать жилье по рыночным ценам, нежели как социальное арендное жилье. Российскому инвестору гораздо проще продать квартиры в построенном доме и заработать свою прибыль от 20% до 50%.

Эту проблему можно решить путем внедрения государственно-частного партнерства, которое активно используется в западных странах. В этом случае государство (в лице муниципалитета) бесплатно выделяет землю инвестору под застройку и способствует получению льготного кредита. Такие условия позволяют застройщикам строить дома по себестоимости, которая ниже рыночной. Например, в США был разработан десятилетний план «Housing New York, a five-borough, ten-year plan» [5], в одной из глав которого было представлено, каким образом в Нью-Йорке будут стремиться к снижению

стоимости проектов строительства социального арендного жилья через механизм ГЧП.

Таблица 2

Различия между социальным и рыночным секторами аренды в
Великобритании*

	Социальная аренда	Рыночная аренда
Арендодатель		
Типы	Зарегистрированные социальные арендодатели (жилищные ассоциации), местные власти (и ALMO). Недавно учрежденные частные компании	Частные лица, партнерства, компании, другие организации
Цели арендодателей	Неприбыльные	В большинстве случаев получение прибыли
Жилье		
Качество предлагаемого жилья	Более высокий уровень физического качества, но более низкий уровень удовлетворенности арендодателем	Более низкий уровень физического качества, но более высокий уровень удовлетворенности арендодателем
Уровень арендной платы	В среднем половина от уровня рыночного сектора	В среднем вдвое выше социального сектора
Регулирование арендной платы		
Рост арендной платы	Увеличивается в соответствии с политикой	Увеличивается в соответствии с условиями рынка
Новые контракты	Арендная плата устанавливается формулой, утвержденной в рамках жилищной политики	Рыночная арендная плата
Правительственная поддержка		
Поддержка строительства	Доступна	Недоступна
Налоговые льготы для арендодателя	Доступны	Значительно меньшие налоговые льготы
Жилищные субсидии	Доступны, некоторая базовая система, но высокая зависимость от социального сектора	

*Составлена авторами по данным [3]

По итогу данного плана, в Нью-Йорке будут осуществлены действия, которые позволят пересмотреть городские инструменты финансирования и увеличить источники для строительства доступного жилья с использованием существующих законодательных и регулирующих полномочий. Кроме того, городские власти будут не только искать возможность использования новых источников финансирования, доступного жилья, но и совершенствовать существующие инструменты финансирования и развивать инновационные государственно-частные партнерства для финансирования строительства доступного жилья.

В тоже время государство должно требовать от инвестора, использование такого жилья исключительного для сдачи в аренду по сниженной цене по сравнению с рыночной. Таким образом, муниципалитет может решить вопрос с обеспечением жильем для социально незащищенных граждан. Также муниципалитет может арендовать некоторые квартиры у застройщика, чтобы сдавать их в будущем по очень низкой льготной ставке.

В таких проектах можно добиться доходности 7-8% годовых и окупаемости за 13-15 лет. Важно отметить, что по договору застройщик в течение определенного срока управляет социально арендным домом. Это условие необходимо, чтобы инвесторы не использовали бюджетные средства при строительстве домов.

Для реализации подобных проектов необходимо развивать законодательство в этой сфере, так как в Федеральном законе «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 13.07.2015 N 224-ФЗ и в Федеральном законе «О концессионных соглашениях» от 21.07.2005 N 115-ФЗ не предусмотрен такой объект соглашения, как объект жилищного строительства. Поэтому необходимо принять новые законы и вносить изменения в уже существующие для строительства социального арендного жилья через механизм ГЧП. Также, с целью развития ГЧП в создании социального арендного жилья, необходимо разработать специальную государственную программу его поддержки.

Реализация проектов строительства социального арендного жилья, с использованием механизмов ГЧП, особенно актуальна сейчас, так как напрямую связана с реализацией Национальной технологической инициативы [6] и Стратегии научно-технологического развития России [7]. Успешная их реализация предполагает приток в страну большого количества специалистов, которым необходимо, с одной стороны, качественное жилье, но в тоже время по разумной цене. Такое жилье, по мнению авторов, необходимо:

- известным иностранным ученым и специалистам, приглашаемым на работу в Россию;
- нашим ведущим специалистам, работающим сегодня за рубежом, но, в возвращении которых, заинтересована Россия;
- докторантам, магистрантам и студентам, которые готовы обучаться и работать в создаваемых российских университетах 3.0 и научно-образовательных технологических кластерах.

Список литературы

1. Приоритетный проект «Ипотека и арендное жилье» от 19.10.16 // URL: http://strategy2030.midural.ru/sites/default/files/files/pasport_proekta_0.pdf
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016), ст. 19 п. 4 // URL: <http://www.consultant.ru>
3. Хаффнер М., Хоекстра Д., Оксли М., Хейден Г. Возможно ли преодолеть разрыв между социальным и рыночным секторами арендного жилья в шести европейских странах? М., 2014. С. 54-56, 122, 124-125.
4. Department for Communities and Local Government. Delivering affordable housing. 2006. C.9 // URL: https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/15789/152897.pdf
5. Housing New York, a five-borough, ten-year plan // URL: http://www1.nyc.gov/assets/housing/downloads/pdf/housing_plan.pdf

6. Национальная технологическая инициатива [Электронный ресурс] // URL: <https://asi.ru/nti/>
7. Указ Президента РФ от 01.12.2016 N 642 "О Стратегии научно-технологического развития Российской Федерации" [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_207967/

PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP AS A PROMISING TOOL FOR THE IMPLEMENTATION OF PROJECTS FOR THE CONSTRUCTION OF RENTAL SOCIAL HOUSING

A.M. Vorotnikov¹, A.A. Kozlova²

^{1,2}Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration

The article considers the problem of affordable housing that can be solved through the mechanism of public-private partnerships. There are the definitions and differences between social and market rental housing, considered international experience and recommendations to improve the mechanism PPP on the market of social rental housing in Russia.

Keywords: *public-private partnerships; social rental housing; international experience; market rental housing; PPP; municipality; legislation.*

Об авторе:

ВОРОТНИКОВ Александр Михайлович – кандидат экономических наук, доцент кафедры государственного регулирования экономики, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (119571, г. Москва, пр. Вернадского, д. 82-84), e-mail: vdep14@yandex.ru

КОЗЛОВА Анастасия Андреевна – студентка 4 курса, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (119571, г. Москва, пр. Вернадского, д. 82-84), e-mail: anastaisik@mail.ru

About the authors:

VOROTNIKOV Alexander Mikhailovich - Associate Professor, Department of State Regulation of Economy, Presidential Academy of National Economy and Public Administration (82-84, Vernadskogo pr., Moscow, 119571), e-mail: vdep14@yandex.ru

KOZLOVA Anastasiia Andreevna – 4th year student, Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (82-84, Vernadskogo pr., Moscow, 119571), e-mail: anastaisik@mail.ru