

**К. Р. Болотова**

*Студент*

*Сибирско-американский факультет менеджмента  
Байкальской международной бизнес-школы  
Иркутского государственного университета*

## **ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОЕ ПАРТНЕРСТВО В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Аннотация.** В современном мире все больше и больше проектов реализуется на базе государственно-частного партнерства. Государственно-частное партнерство представляет собой совершенно особую конфигурацию интересов и соответствующих правомочий партнеров. В Иркутской области механизм ГЧП может быть рассмотрен на примере взаимодействия фонда РЖС и правительства Приангарья.

**Ключевые слова:** Государственно-частное партнёрство, жилищное строительство, фонд РЖС, Иркутская область.

В последние десятилетия во всем мире наблюдается устойчивая тенденция роста числа проектов, реализуемых на основе государственно-частного партнерства (ГЧП). Наиболее общее определение дано этому явлению В. Г. Варнавским: «Государственно-частное партнерство – это институциональный и организационный альянс между государством и бизнесом в целях реализации общественно значимых проектов и программ в широком спектре отраслей промышленности и НИОКР, вплоть до сферы услуг» [1].

Как правило, ЧГП создается по причинам:

- недостатка средств государственного (муниципального) бюджета для реализации социально значимых проектов, или содержания объектов, находящихся в государственной (муниципальной) собственности;
- стремления частных лиц получить экономическую выгоду от участия в ЧГП в виде налоговых льгот предпринимательской деятельности, дохода от использования объектов государственной и муниципальной собственности [1].

Масштабный опыт перераспределения правомочий собственности между государством и частным бизнесом имеется в так называемых секторах общественных услуг (в частности, в инфраструктурных отраслях). Именно там исторически сложились традиции делегирования государством ряда ключевых полномочий частному сектору. Государство несет ответственность перед обществом за бесперебойное обеспечение публичными благами, чем и объясняется тенденция к сохранению ряда отраслей и производств в государственной собственности. В то же время частному предпринимательству присущи мобильность, высокая эффективность использования ресурсов, склонность к инновациям. Задействовать преимущества обеих видов собственности без глубоких соци-

альных перемен и потрясений можно в рамках государственно-частного партнерства.

Государство при всех условиях остается субъектом публично-правовых отношений. Это обстоятельство оказывается ключевым и для гражданско-правовых отношений, в которые государство как суверен не может вступать в качестве рядового субъекта гражданского права. Именно поэтому нельзя ставить вопрос об изначальном равноправии государственного и частного партнеров в данных проектах. Такое равноправие наступает только тогда, когда на основе суверенных прав государства в соглашении о ГЧП определены условия и особенности реализации гражданско-правовых отношений. Иными словами, государство как суверен становится особым субъектом гражданского права. Это выражается, во-первых, в том, что государство само определяет правовые рамки, которыми должны руководствоваться все остальные субъекты гражданско-правовых отношений; во-вторых, оно сохраняет властные функции, даже вступив на началах равенства сторон в указанные отношения, так как может принимать административные акты. Предполагается, что государство участвует в гражданском обороте не в своих специфических интересах, а в целях наиболее эффективного отправления публичной власти.

В соответствии с этим проекты ГЧП представляют собой не простое сложение ресурсов, а совершенно особую конфигурацию интересов и соответствующих правомочий партнеров. Во-первых, государство как одна из сторон партнерства выступает в роли носителя общественно значимых интересов и целей, причем исполняет не только целеполагающую, но и контрольную функции. Во-вторых, выступая в роли участника хозяйственного оборота, оно заинтересовано как в эффективности общих результатов проекта ГЧП, так и в обеспечении собственного коммерческого эффекта. Наконец, частный партнер, как всякий нормальный предприниматель, преследует цель максимизации прибыли. Поэтому в сегменте коммерческих (в отличие от сегмента реализуемых государством общественных) интересов между партнерами вполне уместен и даже необходим торг о возможном разделе возникающих рисков, о характере делегируемых правомочий, условиях их передачи и использования.

В зависимости от характера решаемых в рамках ГЧП конкретных задач все множество существующих и постоянно вновь возникающих форм партнерств можно подразделить на отдельные модели. Очевидно, что любое такое деление в значительной степени условно, и во многих случаях партнерства используют и развивают формы, базирующиеся на преимуществах разных моделей и их сочетании. Тем не менее, различаются организационные модели, модели финансирования и модели кооперации. В мировой практике сложилось множество разнообразных

моделей, форм, типов и конкретных вариантов реализации партнерских отношений между государством и бизнесом. Принятые классификации ГЧП выделяют обычно следующие формы: контракты, аренда, концессия, соглашения о разделе продукции, совместные предприятия.

Механизм частно-государственного партнерства на территории Иркутской области может быть рассмотрен на примерах жилищного строительства при взаимодействии различных уровней государственной власти и бизнеса.

Как отмечают эксперты, дефицит земли под жилье в Иркутске наблюдается уже на протяжении достаточно долгого времени. Единственные возможные пути решения этой проблемы – ввод в оборот федеральных земель при участии фонда РЖС и развитие застроенных территорий. Правительство Приангарья взаимодействует с фондом РЖС для вовлечения в оборот федеральных земель.

В 2008 г. был создан федеральный Фонд содействия развитию жилищного строительства (далее – Фонд РЖС), целью деятельности которого являются помощь в развитие территорий, развитию объектов инженерной инфраструктуры, транспортной, социальной инфраструктуры в целях формирования благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, в том числе безопасных и благоприятных условий проживания для всех категорий граждан. В 2009 г. было подписано соглашение о сотрудничестве между Фондом РЖС и Иркутской областью [3]. Предметом соглашения являлось развитие деятельности по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, а также обустройства территорий посредством строительства объектов инфраструктуры. В 2010 г. Фондом РЖС впервые в Иркутской области было выставлено на аукцион 4 земельных участка в Иркутском районе площадью 306 га под жилищное строительство. В течение нескольких лет выигравшей торги организацией ЗАО «СибирьЭнергоТрейд» будет построено более 500 тыс. м<sup>2</sup> жилья с соответствующей инфраструктурой. В 2012 г. Фондом РЖС был выставлен еще один участок площадью 12 га. Четыре строительные компании, объединившись и выиграв аукцион, в рекордные сроки приступили к строительству, и уже к концу 2015 г. будет возведено по ул. Улан-Баторской 130 тыс. м<sup>2</sup> жилья [4].

Принимая во внимание, что в границах областного центра, по сути, нет свободных площадок под комплексное жилищное строительство, стал прорабатываться вопрос о применении механизма развития застроенных территорий. В целях развития застроенных территорий в г. Иркутске, руководствуясь ст. 46.1, 46.2, 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 16 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 37, 38, 42 Устава г. Иркутска администрацией города разрабо-

тано и утверждено Положение об организации и проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории в г. Иркутске [2]. На данный момент рассмотрено 43 таких территории и по одной из них проведена вся конкурсная процедура и уже ведется расселение граждан и строительство жилья. К 2018 г. будет построен квартал с площадью более 120 тыс. м<sup>2</sup> (границы – улицы Депутатская, Лыткина, Зверева Красноярская) [4].

Еще один из примеров ЧГП – пос. Малая Елань Иркутского района. Планируется комплексное жилищное строительство площадью примерно 1 млн кв. м. Земельный участок находится по договору аренды у строительной компании, и до 2020 г. на нем кроме жилищного строительства планируется разместить качественную социальную инфраструктуру, производство, что позволит не только улучшить жилищные условия порядка 40 тыс. граждан, но также создать рабочие места и возможность комфортного проживания на данной территории, а также привлечь на 1 руб. бюджетных средств примерно 10,5 руб. внебюджетных. В данном случае – земля муниципальная, жилье и производственные объекты строит бизнес, социальные объекты предполагается строить на бюджетные средства.

Таким образом, развитие механизма частно-государственно партнерства в данном направлении позволит одновременно решить поставленные задачи по ликвидации непригодного для проживания жилищного фонда, увеличению объемов жилищного строительства, снять социальную напряженность у населения по вопросам наличия социальных объектов в месте своего проживания, увеличить налоговую базу.

### **Список литературы**

1. Варнавский В. Г. Государственно-частное партнерство: теория и практика [Электронный ресурс] / В. Г. Варнавский. – М. : ГУ-ВШЭ, 2010. – URL: <https://www.hse.ru/data/2010/04/22/1216643253/978-5-7598-0707-0.pdf>.
2. URL: <http://www.gradkod.ru/statya-46-3>.
3. URL: [http://www.fondrgs.ru/partners/subject\\_detail.php?ID=1319](http://www.fondrgs.ru/partners/subject_detail.php?ID=1319).
4. URL: [http://www.fondrgs.ru/press/news\\_detail.php?ID=34823](http://www.fondrgs.ru/press/news_detail.php?ID=34823).