

Секция «3. Современные реалии мировой экономики»

Государственно-частное партнерство в реновации городских территорий

Матвеев Арсений Борисович

Студент

Финансовый университет при Правительстве РФ, Менеджмент, Москва, Россия

E-mail: zadornov@yahoo.com

Научный руководитель

к. э. н. Перова Ирина Тимофеевна

Создание комфортной среды для жизни, работы и отдыха граждан является одной из основных задач государства, наряду с обеспечением безопасности или формированием условий для развития частного сектора. Современная городская среда является базой для всестороннего развития личности каждого из своих обитателей и должна быть практичной, доступной и устойчивой. Совершенствование городской среды следует рассматривать как неотъемлемую часть развития страны в целом в его социально-экономическом аспекте.

Развитие городов рассматривается в качестве приоритета стратегической политики государства, потому что они стали местом проживания большей части населения планеты, города – основные центры инноваций, точки роста современной экономики. Их развитие включает в себя освоение новых, незастроенных участков, что характерно для вновь присоединенных территорий и пригородов, а также обновление уже застроенных зон. В последнем случае речь идет о редевелопменте – повторном развитии застроенных земельных участков и объектов недвижимости, целью которого является повышение эффективности их использования.

Редевелопмент включает в себя несколько видов комплексного обновления территории. Следует выделить реорганизацию территории – процесс, сопровождающийся сменой ее устоявшейся функции, примером которого может служить реконструкция городских промзон в случае, если альтернативное использование этой земли более выгодно городу и его жителям – а в постиндустриальную эпоху это характерно для большинства городов. Процесс реновации территории заключается в сохранении и совершенствовании сложившейся функции, как, например, при перестройке кварталов ветхого жилья или обновлении исторических районов, включающем реставрацию объектов культурного наследия и возможность заботливого дополнения исторического ансамбля не разрушающими его новыми зданиями с одновременной «зачисткой» территории от всего того, что не представляет ценности.

В обоих случаях конечной целью редевелопмента должно являться максимально возможное совершенствование городской среды, и публичная власть стремится к тому, чтобы каждый из подобных проектов приносил городу максимальную пользу, нанося минимальный ущерб – это необходимо для выполнения целей, заложенных в документах стратегического планирования территорий.

Актуальность комплексного развития территорий трудно переоценить. Огромные территории российских городов используются неэффективно и являются депрессивными. При этом в России с каждым годом усугубляется проблема ветхого и аварийного жилья, невозможно найти инвесторов, желающих вложиться в реновацию кварталов

первых массовых серий. Похожая проблема назревает в исторических центрах городов, здания которых нуждаются в дорогостоящей реставрации. Некоторые же центры сами по себе требуют полного переосмысления – в городах, потерявших свою идентичность, или никогда её не имевших. При этом практически исчерпаны ресурсы высокодоходной уплотнительной застройки.

Основными субъектами экономики, от которых зависит качество освоения территорий, являются девелоперские компании, которые, как любые коммерческие организации, руководствуются принципом максимизации прибыли. При отсутствии спроса на качественную среду девелопер не имеет соответствующих стимулов к включению средовых разработок в свои проекты, в противном же случае такие затраты отражаются в стоимости квадратного метра. Потому хроническая недостаточность инфраструктуры в основном касается проектов эконом-класса, на рынке которых, в условиях сложившегося дефицита предложения, покупается практически все, что вводится в эксплуатацию.[1] Проекты освоения и в особенности обновления крупных территорий являются малорентабельными или нерентабельными вовсе, с учетом затрат на инженерную подготовку, обеспечение доступности социальных и транспортных услуг. В последние 20 лет практикуется преимущественно точечная застройка с перезагрузкой существующей инфраструктуры. Девелопер, получив землю, в лучшем случае использует её для строительства наиболее доходного объекта из возможных на данном участке, не учитывая интересы всего города – и в этом проявляется одно из несовершенств рыночной экономики. В худшем – совершает спекулятивную операцию с перепродажей в условиях характерного роста рынка.

Именно государственно-частное партнерство способно решить ряд проблем в данной сфере. В первую очередь, оно представляет стратегические интересы государства, следовательно направлено на повышение эффективности проектов и получение максимальных выгод для всех заинтересованных сторон, в первую очередь – общества. Это означает, что основной целью любого ГЧП-проекта в редевелопменте можно обозначить именно создание комфортной городской среды.

С точки зрения проекта ГЧП как инвестиционного, развитие городских территорий может варьироваться в широких пределах. Это и проекты «Greenfield» – застройка свободных площадок, где ГЧП может применяться для минимизации стоимости жилья путем перекаладывания всей инфраструктуры на окупаемость за счет тарифных отчислений. Это и «Brownfield» – сложнейшие проекты обновления территорий с изменением или сохранением первоначальной функции, что зачастую включает такие обременения как рекультивация или затраты на расселение жителей или вывод существующих предприятий, отчуждение земли и капитальных сооружений.

В идеале, ГЧП – это вариант взаимовыгодного сотрудничества, при котором девелопер, получая от государства гарантии или компенсации, работает на выгодных для него условиях. Например, программа TIF (tax increment financing), широко используемая за рубежом, предполагает, что выплата налогов откладывается и впоследствии затраты на расчистку девелопером территории погашаются невыплаченными налогами.[2] Муниципальные и региональные власти получают при реализации таких проектов возможность повысить за счет улучшения городской среды как качество жизни населения, так и свою инвестиционную привлекательность. В зависимости от структуры конкретного проекта, в нем можно прописать не только инфраструктурное и социальное обеспечение,

но и достижение достаточного уровня благоустройства, создания необходимого количества рабочих мест в рамках документов стратегического планирования для данной территории.

Источники окупаемости масштабных проектов КРТ разнообразны. В краткосрочном периоде это доходы от продаж, а также плата за подключение к сетям, отчисления из бюджета. Более значителен долгосрочный косвенный эффект: покрыть расходы можно за счет тарифной выручки и повышения налогов в будущем. Расчет бюджетного эффекта от повышения налоговой базы и быстрота окупаемости за счет положительных экономических эффектов – первоочередная задача при разработке проекта ГЧП, ответ на которую может стать обоснованием для принятия положительного решения по нему органом власти.

В случае применения государственно-частного партнерства, инвестор может получить гарантии от государства, необходимые для привлечения капитала в крупные долгосрочные проекты. Девелопер возьмет на себя строительные риски, а риски реализации площадей - публичный партнер. Механизмы ГЧП при этом могут быть направлены на снижение рисков всех участников проектов КРТ. Возможен также вариант поэтапного освоения территории, являющийся своеобразной страховкой для девелопера, так как позволяет получать возврат инвестиций еще до окончания всех очередей проекта, а также владеть более детальной информацией по рентабельности проекта, полученной в натуре на основании результатов реализации первых очередей.

Не стоит также забывать, что в проектах городского девелопмента необходимы специфические компетенции, например привлечение архитектурных практик мирового значения, которые могут справиться с такими сложными проектами, организация соответствующего уровня конкурсов, предпочтение инновациям в проектировании и строительстве.

В проекте комплексного развития при взаимодействии множества сторон необходимо соблюсти баланс рисков и выгод. В каждый момент времени в течение исполнения контракта ни одна из сторон не должна иметь преимуществ перед другой – соблюдение принципа равноправия, заложенного в ГЧП. Особую проблему представляет собой вопрос решения имущественных споров в границах подлежащих развитию территорий. Учитывая масштабность и уникальность проектов, разумным кажется создание под каждый из них корпорации развития соответствующей территории, которая бы учитывала интересы множества собственников.

Эффективный проект развития городской территории подразумевает создание многофункциональных районов, которые включают создание рабочих мест, культурных, спортивных и других объектов – помимо социальной инфраструктуры, достаточного количества парковок, необходимого озеленения и благоустройства – словом всё то, что делает городскую среду насыщенной и полноценной. Использование механизмов государственно-частного партнерства в комплексном развитии способно в сжатые сроки вовлечь в процесс реконструкции значительные неэффективно используемые территории города, препятствуя при этом появлению на них новых спальных районов.

[1] Эксперт.ру: <http://www.expert.ru>

[2] Голованов Е. Б., Киселева В. А. Развитие редевелопмента как направления по преобразованию городских территорий // Вестник ЮУрГУ. Серия: Экономика и менеджмент - С.15

Литература

1. Глазычев В.Л. Городская среда. Технология развития М, 1995г. - 241 с.
2. Илющенко Н. А. Государственно-частное партнерство в комплексном развитии территорий // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2010. №4. С.53-57.
3. Новожилова М. В., Бондаренко А. С. Концепция редевелопмента как инструмента повышения экономической эффективности города // Восточно-Европейский журнал передовых технологий. 2010. №3. С.12-14.
4. Голованов Е. Б., Киселева В. А. Развитие редевелопмента как направления по преобразованию городских территорий // Вестник ЮУрГУ. Серия: Экономика и менеджмент 2013. №3. С.12-16.