

По результатам анализа описанной схемы в обоснование методологии управления ипотечными сделками с применением логистики, которые являются основой ипотечной составляющей ипотечно-строительных проектов, представляется необходимым разделить сферы участия субъектов в проекте путем условного разграничения ипотечной и строительной составляющих. Таким образом, в логистике ипотечно-строительных проектов инвестиционный поток предстает своего рода транслятором финансового потока в сфере ипотечного кредитования при его синхронизации с материальным потоком в сфере строительства объектов недвижимости. Интегрированный логистический поток показан укрупненно на схеме, приведенной на рис. 2.

Соответственно, прикладной проектный логистический менеджмент может быть представлен состоящим из трех элементов: финансовой логистики, инвестиционного менеджмента и материальной логистики, специализированных на управлении движением одноименных потоков, связность которых в

управленческих процедурах обеспечивается движением информационного потока — объекта информационной логистики. При оценке значимости «инвестиционного транслятора» в логистике ипотечно-строительных проектов представляется возможным выдвинуть идею о том, чтобы выделить предметную область инвестиционного менеджмента, связанную с управлением движением инвестиционного потока, в инвестиционную логистику, подобно тому как это было сделано путем проведения различий между финансовым менеджментом и финансовой логистикой, а также материальным менеджментом и материальной логистикой.

Примечания

¹ Каменецкий М.И., Донцова Л.В., Печатникова С.М. Ипотечное кредитование на рынке жилья: (народнохозяйственный и региональный аспекты). М., 2006.

² Гуртов В.К., Марголин А.М., Чагай К.А. Проблемы развития ипотечного кредитования жилищного строительства и пути их решения: учеб. пособие. М., 2002.

УДК 338.45:69
ББК 65.291.592

Т.И. КУБАСОВА

кандидат экономических наук, доцент

Байкальского государственного университета экономики и права,

г. Иркутск

e-mail: tatyana@ipoteka.irk.ru

ЧАСТНО-ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПАРТНЕРСТВО КАК ОСНОВА РЕАЛИЗАЦИИ ИПОТЕЧНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

Частно-государственное партнерство рассмотрено применительно к ипотечно-строительной сфере. На основе взаимодействия участников частно-государственного партнерства предложены инновационные программы целевого стимулирования строительства, разработанные Фондом содействия развитию жилищного строительства и ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

Ключевые слова: частно-государственное партнерство, ипотека, строительные проекты, Агентство по ипотечному жилищному кредитованию.

Частно-государственное партнерство признается одним из институтов взаимодействия частного и государственного секторов экономики, который позволяет сформировать необходимые условия для реализации предпринимательских проектов. Применение механизма частно-государственного парт-

нерства считается уместным при реализации предпринимательских проектов с длительной окупаемостью и большим объемом требуемых инвестиций, которые невыгодны предпринимателю в краткосрочной перспективе. Этот механизм позволяет разделить предпринимательский риск между частным

и государственным секторами экономики, что способствует реализации стратегически важных для экономики страны предпринимательских проектов с положительными долгосрочными социально-экономическими эффектами для населения и государства. К таким предпринимательским проектам, безусловно, относятся рассматриваемые нами строительные проекты с привлечением схем ипотечного кредитования.

В настоящее время в рамках антикризисных мероприятий представляется, что приоритетными должны быть меры, которые позволяют сформировать наибольший объем спроса на внутреннем рынке. Важнейшим источником внутреннего спроса может стать *поддержка массового жилищного строительства за счет максимального мультипликативного эффекта*. Поэтому целесообразно усилить присутствие государства в период экономического кризиса именно на жилищном (первичном) рынке.

Эксперты отмечают целесообразность и эффективность применения частно-государственного партнерства в сфере жилищного строительства по ряду причин, среди которых:

- неудовлетворенный спрос со стороны граждан, обеспеченный деньгами, который можно рассматривать как основной источник софинансирования бюджетным ресурсам;
- мультипликативный эффект по всей цепочке добавленной стоимости, затрагивающий самые различные отрасли;
- наличие достаточно развитой производственной инфраструктуры;
- наличие базовых государственных институтов развития жилищного рынка;
- энергетические и земельные ресурсы, высвободившиеся в результате спада производства, отсутствие которых сдерживало рост рынка до кризиса¹.

В мировой практике существуют различные формы частно-государственного партнерства, используемые в сфере жилищного строительства. В условиях финансового кризиса многие развитые страны усилили «государственную» долю партнерства, активно внедряя отнюдь не рыночные меры на рынке жилищного строительства как в сфере ценообразования, так и непосредственно в сфере организации строительства, зачастую

выступая государственными подрядчиками в строительстве общедоступного жилья. Как правило, в мировой практике частно-государственное партнерство в сфере жилищного строительства осуществляется в рамках специально созданных институтов развития. Так, в Великобритании программа доступного жилья реализуется национальным государственным агентством — Жилищной корпорацией (Housing Corporation) при активном участии жилищных ассоциаций (Housing Associations или Registered Social Landlords). Жилищные ассоциации действуют под надзором Жилищной корпорации. Жилищная корпорация инвестирует в строительство доступного жилья через систему грантов жилищным ассоциациям. Жилищная корпорация осуществляет функции контроля за деятельностью ассоциаций на местах, а также привлекает к сотрудничеству частный капитал.

Специальные организационные структуры для решения задачи строительства доступного жилья созданы во многих странах. Например, в Канаде с 1966 по 1985 г. Канадская ипотечная жилищная корпорация выкупала земельные участки и организовывала финансирование строительства доступного собственного и наемного жилья. Идея создания государственно-жилищной корпорации в России была выдвинута рядом экспертов еще до экономического кризиса, также рассматривались необходимость и возможность создания рынка доступного жилья (массового жилья эконом-класса) на основе частно-государственного партнерства со следующими функциями:

- функции генерального заказчика по строительству доступного жилья;
- функции в сфере методологии проектирования и формирования институтов рынка доступного жилья;
- координационная функция, обеспечивающая межорганизационные и межфункциональные связи с другими участниками ипотечно-строительных проектов строительства доступного жилья².

В России в настоящее время определен круг государственных институтов развития, функции которых направлены на создание рынка доступного жилья путем тесного взаимодействия с бизнесом: Фонд содействия развитию жилищного строительства (да-

лее — Фонд), Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (далее — АИЖК).

Применительно к ипотечно-строительной сфере частно-государственное партнерство может быть определено как механизм взаимодействия частного и государственного секторов экономики в области финансирования строительства через механизмы ипотечного жилищного кредитования и управления жилищными строительными проектами, имеющими социально-экономическую актуальность и эффективность для вовлеченных в проект сторон. Суть частно-государственного партнерства заключается в предоставлении дополнительных выгод его участникам с целью сделать более доступным приобретение жилья для населения. Предполагается, что цель может быть достигнута за счет:

- увеличения предложения жилья массовой застройки (доступного и социального жилья). В данном случае роль Фонда сводится к отбору и предоставлению застройщикам на конкурсной основе земельных участков с готовой инфраструктурой для строительства жилья эконом-класса, что увеличит предложение доступного жилья на рынке. АИЖК выступает в несвойственной для него роли — финансирует стройки через ипотечные займы уполномоченным банкам с одновременным форвардным контрактованием выкупа будущих закладных на основе договоров долевого участия;

- расширения платежеспособного спроса основной категории населения со средним доходом с использованием системы ипотечного кредитования по доступным ипотечным ставкам (это задача АИЖК).

Приходится констатировать: без ипотеки гарантированный сбыт массового жилья практически невозможен. К настоящему времени в структуре ипотечного кредитования сложилась диспропорция. Так, изначально по причине отсутствия предложения на первичном рынке жилья ипотека ушла на вторичный рынок, из-за этого в условиях ограниченного предложения на вторичном рынке там произошел рост цен, который потянул за собой рост цен и на рынке строящегося жилья.

Реализация ипотечно-строительных проектов на принципе частно-государственного партнерства должна осуществляться для

социально значимых проектов, отобранных по определенным критериям государством в лице уполномоченных институтов развития. К таким критериям можно отнести:

- *массовый тип застройки*. Тиражирование проектов массовой застройки позволит создать и использовать типовые проектные, управленческие, строительные и финансовые технологии, минимизирующие строительные издержки;

- *катеорию жилья — доступное жилье эконом-класса*. Доступным жильем на конкретной территории (в городе, области и т.д.) может считаться то жилье (54 м²), которое семья из трех человек (двое работающих) со средним доходом на данной территории может приобрести с помощью 15-летнего ипотечного кредита, уплатив 30% собственных денег как первоначальный взнос. При этом ежемесячный платеж не должен превышать 30% семейного дохода³;

- *фиксированную цену строительства в пределах порога доступности*. Как вариант, в России основным ориентиром деятельности по стимулированию предложения массового жилья должен стать региональный ценовой порог доступности, который показывает, какая цена за квадратный метр является доступной для населения со средними доходами, что позволит оценить реальные масштабы платежеспособного спроса в конкретном регионе и муниципалитете;

- *ипотечное кредитование как прямой источник финансирования строительства*. Ипотека в данном случае выступает не только как канал сбыта готового построенного жилья, но и как схема финансирования строительства нового жилья (незавершенного строительства). В таблице представлен один из таких вариантов финансирования с использованием средств АИЖК путем прямого направления ипотечных денег в строительство жилого объекта.

Рассматривая ипотечно-строительные проекты строительства доступного (рыночного) жилья, необходимо отметить косвенный позитивный эффект, который проявляется в возможности использования технологий строительства в возведении не только доступного, но и социального жилья, что повышает эффективность государственного присутствия в частно-государственном партнерстве. Социальное жилье (распределяемое госу-

дарством) и доступное жилье (реализуемое на коммерческой основе) находятся в одной стоимостной и потребительской плоскости. Государство путем создания единой инфраструктуры для строительства социально значимого и доступного жилья может:

- обеспечить массовость застройки путем развития инфраструктуры;
- сократить сроки возведения путем сокращения сроков согласования документации и снижения административных барьеров;
- привлечь капитал частного бизнеса для строительства доступного жилья.

Очевидно, что институциональное участие предпринимательских структур и органов — представителей государства в частно-государственном партнерстве должно сопровождаться не только созданием эффективной инфраструктуры для строительства социально значимого и доступного

жилья, но и деятельностью государства в макроэкономическом масштабе, выраженной в финансовой поддержке:

– в расходовании бюджетных средств (взнос в уставный капитал АИЖК, субсидиарная ответственность или государственные гарантии и т.п.) на приоритетные программы, принадлежащие к классу социально значимых. К таким программам относятся прежде всего программы ипотечного кредитования доступного жилья и отдельные социальные программы (военная ипотека, ипотека с участием материнского капитала);

– в регулировании (формирование правовой базы для надежного и эффективного функционирования системы ипотечного кредитования, проведение налоговой политики, стимулирующей участников рынка ипотечного кредитования, развитие инвестиционной инфраструктуры);

Взаимодействие участников частно-государственного партнерства в рамках программы целевого стимулирования строительства

Государство		Бизнес	
Фонд	АИЖК	Застройщик	Банк
1-й этап			
Отбирает по регионам проекты строительства нового жилья (окончания незавершенного строительства) Гарантирует выкуп нереализованного жилья по цене не выше 30 тыс. р. за 1 м ²	Отбирает банки для участия в проектах строительства нового жилья (окончания незавершенного строительства)	Участвует в проводимом Фондом конкурсе на реализацию проектов строительства нового жилья (окончания незавершенного строительства) по цене не выше 30 тыс. р. за 1 м ²	Участвует в проводимом АИЖК конкурсе на реализацию проектов строительства нового жилья (окончания незавершенного строительства)
2-й этап			
Предоставляет оферту на покупку жилья по цене не выше 30 тыс. р. за 1 м ² (и на иных условиях, определяемых Попечительским советом Фонда), тем самым гарантируя выкуп не реализованного на рыночных условиях жилья	Предоставляет банку обеспеченный целевой заем на выдачу кредитов физическим лицам для покупки жилья в строящемся объекте и (или) поддержку кредитной линии по завершению строительства Заключает форвардный договор купли-продажи закладных, гарантирующий выкуп Агентством ипотечных кредитов по завершению строительства	Осуществляет возведение объекта строительства в соответствии с проектной декларацией	Осуществляет финансирование и контроль строительства Организует выдачу кредитов физическим лицам на приобретение жилых помещений, в том числе на этапе строительства. Кредитование физических лиц на этапе строительства подразумевает обязательную реализацию проекта в соответствии с федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ
3-й этап			
В случае исполнения оферты Фонда нереализованное жилье оформляется на Фонд	Гарантирует рефинансирование закладных, оформленных на Фонд	Осуществляет завершение объекта строительства, сдачу госкомиссии, регистрацию в ФРС	Осуществляет погашение целевого займа перечислением денежных средств или встречной поставкой закладных в рамках форвардного договора

– в создании механизма социальной защиты заемщиков.

В 2009 г. в рамках частно-государственного партнерства разработана программа целевого стимулирования строительства, реализуемая АИЖК и Фондом в рамках ипотечно-строительных проектов строительства жилья экономического класса⁴. Реализация программы предусматривает на 2009–2010 гг. финансирование как недостроенных объектов строительства, так и строительства нового жилья по фиксированным ценам — 30 тыс. р. за 1 м². В таблице представлены основные функции участников программы целевого стимулирования в рамках ипотечно-строительного проекта.

В рамках данной программы предусмотрено два механизма реализации:

1. Механизм «Достройка», стимулирующий кредитование застройщиков в целях завершения строительства многоквартирных домов на период 2009 г. На эту программу предусматривается часть средств государственной поддержки через АИЖК: 30 млрд р. = 1,43 млн м² = 23,1 тыс. квартир средней площадью 62 м².

2. Механизм «Новостройки», стимулирующий кредитование застройщиков, реализу-

ющих проекты строительства нового жилья экономического класса (2009–2010 гг.) В рамках этой программы государственная поддержка предполагает использование государственных средств через АИЖК: 8,67 млрд р. = 0,41 млн м² = 5,7 тыс. квартир. Вторая часть — 26,7 млрд р. — от размещения облигаций АИЖК. Это еще дополнительно 1,27 млн м² = 17,7 тыс. квартир (средняя площадь 72 м²) для получателей социальных выплат на жилье и других категорий граждан.

Государственные жилищные программы позволяют застройщикам достроить (построить), а банкам возобновить кредитование застройщиков и физических лиц, приобретающих жилье на этапах строительства в условиях кризиса, в том числе за счет целевых займов, предоставляемых Агентством.

Примечания

¹ Буренин А.В., Щербаков В.А. Государственная жилищная корпорация — ключ к доступному жилью [Электронный ресурс]. URL: <http://www.cscpr.ru>.

² Игошин И., Щербаков В. Рука рынка почти не видна // Парламентская газета. 2009. 24 апр.

³ Там же.

⁴ URL: <http://www.ahml.ru>.

УДК 338.242.4

А.И. ШЛАФМАН

кандидат экономических наук, доцент

Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета

e-mail: izevich@yandex.ru

ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Раскрыты основные теоретические подходы к определению предпринимательства и систематизированы ключевые принципы государственного регулирования деятельности предпринимательских структур.

Ключевые слова: предпринимательство, государственное регулирование, принципы, хозяйствующие субъекты.

Настоящее и будущее развитие экономики страны во многом зависит от возможностей реализации новых идей, чему в первую очередь способствует развитие предпринимательства. Актуальными пробле-

мами формирования и развития предпринимательских структур являются определение и соблюдение границ государственного регулирования свободного рынка. В этой связи определяющими для развития инновационной