Боровских О.Н.[1]

[1] *Казанский государственный архитектурно-строительный университет*

Особенности строительства объектов социальной инфраструктуры на современном этапе

АННОТАЦИЯ:
Строительство социальных объектов – одна из стратегических задач государства. Рост жилищного строительства спровоцировал активизацию спроса на социальную инфраструктуру. Создание социальной инфраструктуры – дело дорогостоящее, и бюджетных средств не хватает на решение этих проблем. Застройщикам невыгодно строить социальные объекты за счет собственных средств. Решение проблемы возможно при помощи использования механизма государственно-частного партнерства. Предложенные результаты исследования представляют интерес для органов государственной власти в целях создания правовой и организационной основы привлечения частного бизнеса в реализацию социально-значимых проектов на взаимовыгодной основе.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: *жилищное строительство, градостроительная политика, социальная инфраструктура, государственно-частное партнерство, концессионные соглашения*

JEL: *H53, L32, O18*

ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ:
Боровских, О.Н. (2015). Особенности строительства объектов социальной инфраструктуры на современном этапе. *Российское предпринимательство 16*(20), 3559–3568.
doi: 10.18334/rp.16.20.2001

Боровских Ольга Николаевна, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики и предпринимательства в строительстве, Казанский государственный архитектурно-строительный университет (olga_bor_76@mail.ru)

ПОСТУПИЛО В РЕДАКЦИЮ: 23.09.2015 / ОПУБЛИКОВАНО: 30.10.2015

СТРАНИЦА СТАТЬИ: http://dx.doi.org/10.18334/rp.16.20.2001

(с) Боровских О.Н. / Публикация: ООО Издательство "Креативная экономика"

ЯЗЫК ПУБЛИКАЦИИ: русский

Боровских, О.Н. (2015). Особенности строительства объектов социальной инфраструктуры на современном этапе. *Российское предпринимательство 16*(20), 3559–3568.
doi: 10.18334/rp.16.20.2001

Введение

Одним из ключевых приоритетов государственной политики является повышение качества жизни своих граждан. Важнейшим направлением в данной сфере выступает строительство социально значимых объектов инфраструктуры.

В первую очередь необходимо удовлетворить интересы проживающих в населенных пунктах жителей, что и находит отражение в существующей градостроительной политике развития городов и других населенных пунктов Российской Федерации. К сожалению, в существующей практике застройки населенных пунктов одной из серьезнейших проблем являются непропорциональные объемы сдачи в эксплуатацию построенного жилья с объемами ввода объектов социального значения (детские дошкольные учреждения, школы, объекты досуга и быта, больницы и т.п.).

В течение 2014 года на территории России за счет всех источников финансирования построено более 1 124 тысяч новых благоустроенных квартир общей площадью 84,2 млн кв. м. Достигнутый на сегодня уровень жилищного строительства по количеству введенного в эксплуатацию жилья является наибольшим за всю историю Российской Федерации *(табл. 1)*.

Таблица 1

Динамика ввода жилых домов в РФ и РТ[1]

Показатель	*2009г.*	*2010г.*	*2011г.*	*2012г.*	*2013г.*	*2014г.*
Россия						
Введено в действие жилых домов, млн м^2 общей площади	59,9	58,4	62,3	65,7	70,5	84,2
в % к предыдущему году	93,5	97,6	106,6	105,6	107,2	118,2
Республика Татарстан						
Введено в действие жилых домов, тыс. м^2 общей площади	2010,2	2027,3	2396,1	2399,5	2400,4	–
в % к предыдущему году	90,4	100,8	118,2	100,1	100,0	–

[1] Аналитическая записка «*О жилищном строительстве в Российской Федерации в 2014 г.*» (ред. от 04.08.2015) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики; *Таблица.* Ввод в действие жилых домов (тысяч квадратных метров общей площади) // Официальный сайт территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Татарстан; *Таблица.* Основные показатели строительной деятельности // Официальный сайт территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Татарстан.

Как видно из таблицы 1, за последние четыре года прирост темпов введенного жилья ежегодно наращивался. В 2014 году ввод общей площади жилых домов увеличился более чем на 18,2% по сравнению с 7,2% в 2013 году и 5,6% в 2012 году.

Как обычно, больше всего введено жилья по России в 2014 году в Московской области. На ее долю приходится порядка 12% от всего введенного за этот период жилья по Российской Федерации. В Республике Татарстан, в свою очередь, было введено 2,9% от общероссийской величины.

Республика Татарстан в последние годы стабильно вводит порядка 2 400 тыс. кв. м общей площади в год. Если рассматривать относительный прирост показателя по России и Татарстану, то можно увидеть сложную динамику, но в целом Татарстан идет практически параллельно развитию РФ *(рис.)*.

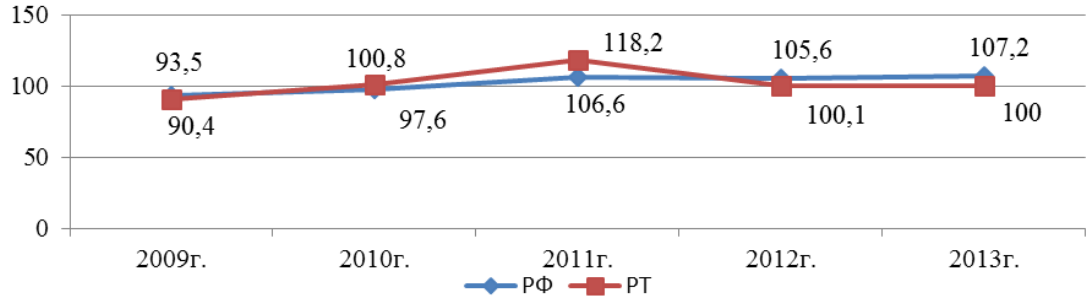


Рисунок. Динамика прироста ввода жилья в РФ и РТ

Современное общество требует строительства социальных объектов в том же темпе, что и строительство жилого фонда, однако на практике это условие не выполняется. Такое несоответствие в первую очередь связано с ограниченными возможностями бюджетов. Однако существующая застройка и вновь возводимое жилье без введения социальных объектов ухудшает качество жизни населения.

Ввод в действие социально значимых объектов в России и Татарстане за последние годы представлен в *таблице 2*.

Как видно из таблицы 2, Республика Татарстан за последние пять лет стабильно вводит около 2 тыс. ученических мест в общеобразовательных учреждениях, порядка 0,5 тыс. больничных коек. На 2011–2012 годы приходится порядка 6 тыс. мест в дошкольных учреждениях, что связано с реализацией государственных программ. Также отмечается рост учреждений культуры клубного типа в 2013 году.

Боровских, О.Н. (2015). Особенности строительства объектов социальной инфраструктуры на современном этапе. *Российское предпринимательство 16*(20), 3559–3568. doi: 10.18334/rp.16.20.2001

Самая плачевная ситуация отмечается с учреждениями начального профессионального образования – их практически не вводят.

Таблица 2

Ввод в действие объектов социального назначения в РФ и РТ[2]

Год	*Образовательные учреждения, тыс. уч. мест*		*Учреждения начального профессионального образования, тыс. уч. мест*		*Дошкольные учреждения, тыс. мест*		*Больничные учреждения, тыс. коек*		*Амбулаторно-поликлинические учреждения, тыс. посещений в смену*		*Учреждения культуры клубного типа, тыс. мест*	
	РФ	*РТ*	*РФ*	*РТ*	*РФ*	*РТ*	*РФ*	*РТ*	*РФ*	*РТ*	*РФ*	*РТ*
2009	77,2	1,883	1,9	–	19,6	0,249	6,3	–	22,5	1,470	11,2	0,500
2010	67,8	1,871	1,2	0,54	22,9	1,150	8,7	0,373	26,8	0,790	13,4	0,504
2011	60,5	1,360	3,5	–	45,0	5,860	9,5	0,465	25,2	0,418	8,7	0,300
2012	48,8	1,639	2,0	–	53,9	5,91	9,5	0,609	18,9	1,067	17,4	1,1800
2013	70,0	1,883	0,3	–	90,4	1,945	8,6	0,493	17,5	1,575	13,2	7,010

Создание социальной инфраструктуры – дело затратное. Местная администрация старается возложить на застройщиков обязательства по строительству социальных объектов. Эти обязательства могут включиться в стоимость договора аренды земли, которые заключаются по итогам проведения торгов. Инвесторы не всегда охотно соглашаются с этим обременением.

С экономической точки зрения строительство социальных объектов застройщикам невыгодно. Подобные объекты в большинстве случаев не окупаются либо окупаются за очень продолжительный срок, а в структуру затрат входят. Денежные средства дольщиков можно использовать только на строительство жилья, поэтому социальная инфраструктура строится либо за счет собственных средств застройщиков, либо из прибыли после завершения жилищного строительства, вследствие чего идет отставание в строительстве социальных объектов.

[2] Раздел «Строительство» // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. *Таблица.* Ввод в действие объектов социально-культурного назначения // Официальный сайт территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Татарстан.

Власти постоянно ужесточают требования к застройщикам жилья по обеспечению застраиваемых территорий социальной инфраструктурой, и эти требования должны выполняться. Необходимо отметить, что потребности общества также выросли, и коммерческая ценность жилья с социальной инфраструктурой значительно выше, чем без нее. При выборе будущего жилья покупатели не ограничиваются только квадратными метрами жилой площади, а еще оценивают окружающую территорию по наличию парковок, детских садиков, магазинов и прочей инфраструктуры.

На текущий момент решение перечисленных проблем возможно только на стыке между государством и частным бизнесом. Государственные стратегии и программы, которые ориентированы на использование только бюджетных средств, не позволяют местным органам власти эффективно, с высоким качеством, а главное в указанные сроки решать эти задачи. Обратившись к мировому опыту, в качестве альтернативы бюджетному способу финансирования можно предложить использование государственно-частного партнерства (ГЧП).

Схемы государственно-частного партнерства в настоящее время используются достаточно широко. Наиболее часто в мировой практике ГЧП применяется при строительстве и реконструкции дорог, в здравоохранении, образовании, коммунальной сфере.

Значительный потенциал собственности, которым обладает государство, в сочетании с более эффективными методами управления проектами и делопроизводства, которыми владеет современный бизнес, позволяют образовать тандем, который может быть реализован на существующей нормативной базе, регламентирующей государственно-частное партнерство. Повышение качества услуг в социальной сфере возможно только при наличии здоровой конкуренции, использовании ноу-хау в управлении социальными проектами.

К сожалению, на текущий момент в российском законодательстве недостаточно развиты правовые условия для взаимовыгодной реализации проектов строительства социальной инфраструктуры с использованием различных форм государственно-частного партнерства.

Первая редакция проекта Федерального закона от 26 апреля 2013 г. «Об основах государственно-частного партнерства в Российской Федерации» была внесена на рассмотрение в Государственную думу

Российской Федерации и принята[3]. В настоящее время осуществляется доработка этого законопроекта. Предполагается, что доработка закона позволит определить дальнейшее развитие сферы государственно-частного партнерства в Российской Федерации.

В настоящее время в РФ законы о ГЧП уже приняты в ряде субъектов, однако большая их часть имеет ряд недостатков, в основном в финансовой и правовой части, не позволяющих в полной мере использовать данное партнерство.

Заключение соглашений государственно-частного партнерства в общественно-значимых сферах в Российской Федерации все еще достаточно редкое явление. Ситуация начала изменяться в лучшую сторону в 2012–2013 гг. после так называемых майских указов президента. Распределение заключенных соглашений ГЧП по федеральным округам РФ существенно отличается *(табл. 3)*.

Как видно из *таблицы 3*, наиболее благоприятная ситуация в социальной и коммунальной сферах наблюдается в Приволжском ФО, в транспортной сфере лидером выступает Северо-Западный ФО, а в энергетической сфере – Сибирский ФО.

Министерством экономического развития Российской Федерации и Центром развития государственно-частного партнерства при поддержке Торгово-промышленной палаты Российской Федерации для комплексной оценки уровня развития государственно-частного партнерства в регионах России проводятся ежегодные исследования. Методика, используемая для оценки уровня развития государственно-частного партнерства, полностью соответствует методике, утвержденной Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 15 мая 2014 года №266.

В соответствии с указанной методикой, основными факторами уровня развития государственно-частного партнерства в регионах являются:

– уровень развития нормативно-правовой базы по вопросам государственно-частного партнерства;

– количество реализованных по различным формам сотрудничества проектов ГЧП;

– инвестиционная привлекательность региона.

[3] Маркелов, Р. (2013, 15 марта). *Сформулированы принципы государственно-частного партнерства. Российская газета.* Режим доступа: http://www.rg.ru/2013/03/15/partnerstvo-site.html

Таблица 3

Количество концессионных соглашений, заключенных в РФ на 2014 год (по округам)[4]

Федеральные округа	*Социальная сфера*	*Коммунальная сфера*	*Транспортная сфера*	*Энергетическая сфера*
Центральный	7	5	5	4
Северо-Западный	8	4	7	4
Дальневосточный	0	0	2	2
Приволжский	17	9	5	3
Северо-Кавказский	3	0	0	1
Сибирский	10	1	6	7
Уральский	6	2	2	1
Южный	5	2	3	0
Крымский	0	0	0	0

Согласно данным этого исследования, самые высокие места в рейтинге отводятся Санкт-Петербургу и Республике Татарстан (первое и второе места соответственно). Также достаточно высокие позиции занимает Москва и Ленинградская область. Благодаря реализации большого количества социальных проектов в областях коммунального хозяйства и здравоохранения в стадии эксплуатации, Республика Татарстан занимает вторую строчку в рейтингах 2013/2014 и 2014/2015 гг.

Заключение

Проведя анализ сложившейся ситуации в области строительства объектов социальной инфраструктуры, можно сделать следующие выводы:

– строительство социальных объектов должно строиться на принципах государственно-частного партнерства;

– темп развития социальной инфраструктуры должен соответствовать темпам роста жилищного строительства, в противном случае инженерные системы существенно устареют;

– на новых застраиваемых территориях социальная инфраструктура должна возводиться сразу с жилыми микрорайонами, что позволит повысить покупательский спрос;

[4] *Рейтинг регионов России по уровню развития государственно-частного партнерства 2014–2015* (2015). Режим доступа: http://economy.gov.ru/

– необходимы механизмы государственного и общественного контроля за строительством социальных объектов, которые не позволят затягивать сроки сдачи этих объектов;

– требуется создать информационную базу, содержащую информацию о строительстве объектов социальной инфраструктуры, которой будут пользоваться частные инвесторы и строить такие объекты быстрее и эффективнее;

– для строительства социальной инфраструктуры можно предложить внести изменения в закон о долевом строительстве, предполагающем, что расходы на строительство объектов инфраструктуры будут отнесены на затраты инвесторов, что позволит серьезно сократить нагрузку на застройщиков (в настоящее время социальные объекты строятся за счет финансового результата после уплаты налога на прибыль);

– необходимо проработать процесс передачи объектов социальной инфраструктуры органам государственной власти, так как при безвозмездной передаче застройщики будут обязаны заплатить налог на добавленную стоимость, что приводит к существенному удорожанию социальных объектов.

ИСТОЧНИКИ:

Аналитическая записка «*О жилищном строительстве в Российской Федерации в 2014 г.*» (ред. от 04.08.2015) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики.

Маркелов, Р. (2013, 15 марта). *Сформулированы принципы государственно-частного партнерства. Российская газета.* Режим доступа: http://www.rg.ru/2013/03/15/partnerstvo-site.html

Таблица. Ввод в действие жилых домов (тысяч квадратных метров общей площади) // Официальный сайт территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Татарстан.

Таблица. Ввод в действие объектов социально-культурного назначения // Официальный сайт территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Татарстан.

Таблица. Основные показатели строительной деятельности // Официальный сайт территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Татарстан**.**

Раздел «Строительство» // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики.

Рейтинг регионов России по уровню развития государственно-частного партнерства 2014–2015 (2015). Режим доступа: http://economy.gov.ru/

Боровских, О.Н. (2015). Особенности строительства объектов социальной инфраструктуры на современном этапе. *Российское предпринимательство 16*(20), 3559–3568.
doi: 10.18334/rp.16.20.2001

Olga N. Borovskikh, Candidate of Science, Economics, Associate Professor of the Chair of Economics and Business in Construction, Kazan State University of Architecture and Engineering

Special aspects of social infrastructure facilities construction at the modern stage

ABSTRACT:
Construction of social facilities is one of strategic missions of the government. The growth of housing construction caused an increased demand for social infrastructure. Creation of social infrastructure is a rather expensive business and there is a lack of budgetary funds to solve this problem. It is unprofitable for developers to build social facilities at their own expense. The mechanism of public private partnership can help to solve this problem. The results of the study are of interest to state government bodies with a view to creating the legal and organizational basis for attracting private businesses to realization of socially important projects on the basis of mutual benefit.