

Review петербургский международный экономический форум

Государство и бизнес пытаются договориться

В первый день Петербургского международного экономического форума ИД «Коммерсантъ» провел деловой завтрак «Власть и бизнес: новая высота партнерства», собравший 120 представителей бизнеса и власти. В ходе дискуссии участники обсудили принятый в первом чтении федеральный законопроект о государственно-частном партнерстве (ГЧП), а также проблемы, с которыми сталкиваются частные и публичные партнеры при реализации крупных проектов, и пути их решения.

— круглый стол —

Никакой ответственности

В России в настоящее время реализуется ряд проектов в рамках ГЧП, однако пока все они относятся к транспортной и инфраструктурной сферам. Между тем по мнению депутата Государственной думы ФС РФ Елены Николаевой, государственно-частное партнерство необходимо развивать прежде всего с целью создания доступного жилья.

Так, механизмы ГЧП будут применены при реализации утвержденной правительством программы «Жилье для российской семьи», в рамках которой до 2018 года планируется построить 25 млн кв. м жилья эконом-класса. Заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ (Минстрой России) Александр Плутник рассказал, что программа носит адресный характер и направлена на обеспечение жильем тех, кто, даже используя меры государственной поддержки, не может купить квартиру по рыночным расценкам. «По нашим оценкам, программа должна охватить 460 тыс. семей из разных регионов страны, которым будет предоставлена возможность выкупа объектов недвижимости, стоимость которых находится в пределах 30 тыс. руб. за 1 кв. м», — пояснил чиновник.

Кроме того, по схеме ГЧП будет застраиваться район Новой Москвы, на территории которого предполагается возведение 100 млн кв. м недвижимости, которой затронет 378 га. «Без частно-государственного партнерства работать на таких огромных территориях невозможно», — объясняет за-

меститель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин.

Между тем опыт реализации наиболее крупных проектов ГЧП, таких как форум АТЭС во Владивостоке и Олимпиада в Сочи, показывает, что ответственность за решение любых проблем государство неизменно перекладывает на плечи бизнеса. «Существующее на сегодняшний день бюджетное законодательство РФ взаимную ответственность сторон в проектах ГЧП не предусматривает. К тому же чрезвычайно узкой является система преференций для частных инвесторов», — заметил президент ГК КОРПРОС Вениамин Голубицкий, который на этом мероприятии выполнял функции модератора. — В связи с этим остается открытым вопрос, пойдет ли крупный бизнес во все эти глобальные программные проекты на тех условиях, которые ему сегодня предлагают». По его словам, нормативная база по-прежнему нуждается в существенной доработке - и в части взаимных обязательств инвесторов и государства, и в том, что касается прозрачности применяемых схем, форм и долгосрочности сотрудничества.

Действительно, в настоящий момент частный инвестор, заключая соглашение о партнерстве с государством, по большому счету никак не защищен. «Если договоренности по ГЧП не оформлены в долгосрочные обязательства, то при изменении конъюнктуры рынка или же при смене персонала во власти проект становится высокорискованным, возникают проблемы с получением кредитов. При такой ситуации развиваться проект будет только в том случае, если частному партнеру удастся наладить хорошие отношения с новой властью. Это неправильно, и в феде-



За круглыми столами представители власти и бизнеса почувствовали себя партнерами

ральном законе о ГЧП будут учтены подобные нюансы», — пообещала госпожа Николаева.

Правда, когда документ будет окончательно принят, пока не совсем ясно. Депутат рассказала, что еще в прошлую сессию закон планировали принять во втором чтении. Однако из-за большого количества поправок, которые предложили представители различных ведомств, документ ушел от единых принципов в сторону излишней детализации. «Сейчас мы практически вышли на финальную стадию, договорившись о сохранении единых принципов в федеральном законе и о развитии в будущем пакета отраслевых законов», — сообщила госпожа Николаева.

Марат Хуснуллин также считает, что вопрос взаимной ответственности недостаточно проработан российским законодательством и это является серьезным препятствием в реализации проектов комплексного освоения территорий. «Мы утверждаем проект планировки, но при этом ни инвестор, ни город документально не связаны никакими обязательствами. И в результате получается, что го-

род тратит деньги на инфраструктуру, а инвестор ничего не строит. Или же происходит обратная ситуация: недвижимость есть, а инфраструктура отсутствует», — сетует чиновник. По его словам, уже в этом году правительство Москвы намерено внести свои предложения по включению в законодательство поправок об обязательном условии выполнения плана реализации как со стороны публичного, так и со стороны частного партнера.

Ответственность бизнеса тоже нуждается в законодательном закреплении. По словам господина Хуснуллина, за последние два года в Москве выдали градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ) на 90 млн кв. м, а по факту застраивается всего 20 млн кв. м. В связи с этим московские чиновники хотят ограничить сроки действия ГПЗУ до пяти-шести лет. Кроме того, по словам Елены Николаевой, необходимо фиксировать обязательства частных партнеров по конечной цене квадратного метра.

Ставка на экономкласс

В ходе дискуссии участники также затронули одну из самых болезненных тем для девелоперского сообщества — строительство инфраструктуры, которое должен самостоятель-

но осуществлять застройщик. «Сейчас бизнес обязывают возводить объекты инженерной и социальной инфраструктуры за собственные средства, а такого рода нагрузка должна полностью оставаться на субъекте — скажем, на регионе или на государстве», — убежден губернатор Иркутской области Сергей Ероценко. С ним согласен Вениамин Голубицкий. «Если вся инфраструктура «повиснет» на инвесторе, это неминуемо приведет к существенному удорожанию проекта», — напоминает глава ГК КОРПРОС.

Марат Хуснуллин, напротив, считает, что нельзя строить инфраструктурные проекты только за счет государственной казны. «Мы недавно встречались с китайскими коллегами, которые рассказали, что в Китае более 50% средств в транспортную инфраструктуру привлекается из внебюджетных заимствований. У нас же это направление на 100% финансируется из бюджета», — сказал чиновник.

Что касается инженерной инфраструктуры, то, как сообщил генеральный директор Агентства по ипотечному жилищному кредитованию Александр Семеняка, застройщикам жилой недвижимости экономкласса будут частично компенсированы затраты на возведение

объектов инженерной инфраструктуры в размере 4 тыс. руб. за 1 кв. м.

«Правда, в этом вопросе у нас есть принципиальная позиция: государство будет поддерживать только тех застройщиков, которые готовы предлагать жилье по цене до 30 тыс. руб. за 1 кв. м», — добавил Александр Плутник. — Для многих строительных компаний это, наверное, сложно, но мы активно работаем, в том числе и с нашими китайскими партнерами, которые готовы выходить на рынок и заключать контракты на большой объем жилья экономкласса».

По словам Александра Семеняки, часть такого жилья будет отдана под арендное жилье для малоимущих слоев населения. «Таким образом, государство планирует обеспечить дополнительный платежеспособный спрос», — объяснил господин Семеняка. — Речь идет о том, чтобы сделать доступным ипотечный кредит для инвесторов в жилую недвижимость и обеспечить им доходность вложений в размере 15% годовых. И с другой стороны, предоставить нанимателям жилья ставку по найму на 20% ниже, чем ежемесячный платеж по ипотеке».

Однако по словам вице-президента ОАО «Банк ВТБ» Андрея Перегудова, существует опасность создания устойчивых гетто, которые будут населять люди, не способные ни за что платить. «Самое неприятное, что, создавая такие кластеры, район неизбежно получает «неправильный» социальный статус, а инвесторы в такую недвижимость в дальнейшем ни при каких условиях не смогут продать свои квартиры», — предостерег господин Перегудов. По мнению банкира, намного целесообразнее было бы создавать некие жилые «миксы», где часть квартир продается, а часть бесплатно предоставляется государством.

Продолжая тему преференций для строительного бизнеса, Александр Плутник рассказал, что сейчас правительство ведет активную работу по сокращению административных барьеров, уже утвержден исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства. По его словам, за первые полгода своей работы Минстрой РФ только на федеральном уровне сократил количество процедур с 220 до 134, в дальнейшем застройщики будут проходить не более 80 процедур.

Татьяна Елекоева

www.pwc.ru

PwC – 25 лет успешной работы в России!

Наша команда – это 2 600 экспертов в России и 184 000 в мире. На сегодняшний день офисы PwC работают в 10 городах России.



pwc

Клиентами PwC в России являются более 2000 российских и международных компаний самых разных отраслей, правительственные и некоммерческие организации.

Мы предоставляем услуги аудита и бизнес-консультирования, а также налоговые и юридические услуги компаниям разных отраслей и создаём дополнительную ценность для наших клиентов.

Вместе мы открываем новые возможности для вашего бизнеса.

© 2014 «ПрайсвотерхаусКуперс Раша Б.В.». Все права защищены. Под "PwC" понимается «ПрайсвотерхаусКуперс Раша Б.В.» или, в зависимости от контекста, другие фирмы, входящие в глобальную сеть компаний PricewaterhouseCoopers International Limited, каждая из которых является самостоятельным юридическим лицом.

РЕКЛАМА



ГРУППА «ИНТЕР РАО»* – ДИВЕРСИФИЦИРОВАННЫЙ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ ХОЛДИНГ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩИЙ РАЗЛИЧНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ЦЕПОЧКИ СОЗДАНИЯ СТОИМОСТИ В ЭЛЕКТРОЭНЕРГЕТИКЕ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ

