ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕХАНИЗМА ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

¹Н. А. Коврей, ²В. А. Коврей

¹УП «Минскпроект», Минск, Беларусь

**²Академия управления при Президенте Республики Беларусь,
Минск, Беларусь**

Аннотация. В статье рассматривается возможность применения механизмов государственного-частного партнерства в жилищном строительстве с целью облегчения бюджетной нагрузки, осуществления комплексного подхода, предполагающего синхронное развитие инфраструктуры, ускорения темпов реализации и повышения качества жилой среды.

Ключевые слова: жилая среда, жилищное строительство, социальная инфраструктура, бюджетное финансирование, государственно-частное партнерство, социально-экономическое развитие, современные районы, экономический рост.

THE POSSIBILITY OF USING THE PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP MECHANISM IN HOUSING CONSTRUCTION IN THE REPUBLIC OF BELARUS

¹N. A. Kovrey, ²V. A. Kovrey

¹UP «Minskproekt», Minsk, Belarus

**²Academy of Public Administration under the President of the Republic of Belarus,
Minsk, Belarus**

Abstract. The article examines the possibility of using public-private partnership mechanisms in housing construction in order to ease the budget burden, implement an integrated approach that involves the synchronous development of infrastructure, accelerate the pace of implementation and improve the quality of the living environment.

Keywords: living environment, housing construction, social infrastructure, budget financing, public-private partnership, socio-economic development, modern districts, economic growth.

Наличие жилья является одной из ключевых потребностей человека, удовлетворение которой сложно отложить.

Жилищное строительство играет ключевую роль в социально-экономическом развитии Республики Беларусь, являясь не только фактором улучшения условий жизни населения, но и важным составляющим экономического роста страны. Кроме того, жилищное строительство формирует спрос в смежных отраслях, способствует территориальному развитию, стимулирует инвестиции и создает новые рабочие места.

Задействованные в строительстве трудовые ресурсы, делают эту отрасль одним из крупнейших работодателей.

По данным официальной статистики объемы строительства жилья демонстрируют ежегодный прирост. Так, в 2023 году в Республике Беларусь было введено в эксплуатацию 3,1 млн м² жилья, что на 4,2 % больше по сравнению с

2022 годом, в 2024 году в стране в эксплуатацию ввели на 4,7 % жилья больше, чем в предыдущем. За четыре года текущей пятилетки введено в эксплуатацию квадратных метров более запланированного – 102 % к плану [1].

При покупке жилья потребитель оценивает не только квадратные метры, но и руководствуется наличием и качеством инфраструктуры.

Для устойчивого развития жилой среды необходимо параллельное строительство социальной инфраструктуры – школ, детских садов, медицинских учреждений, спортивных объектов и транспортной инфраструктуры.

Современное общество требует синхронизации темпов строительства жилья и социальной инфраструктуры.

Основной тенденцией в сфере жилищной политики остается обеспечение жильем состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Государственная поддержка строительства жилья в виде льготных кредитов и субсидий в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 8 мая 2013 г. № 215 «О некоторых мерах по совершенствованию строительства (возведения, реконструкции) жилых помещений» стимулирует спрос и поддерживает рынок [2].

Однако в условиях ограниченного бюджетного финансирования темпы строительства социальной инфраструктуры значительно отстают. В результате чего не выдерживаются своевременное освоение территории в соответствии с планировочными параметрами и градостроительными требованиями к застройке территории, качество жилой среды не соответствуют запросам современного общества.

Ограниченность бюджетных средств требует активного привлечения частного сектора через механизмы государственно-частного партнерства.

С целью привлечения частных инвестиций в инфраструктурные и социально значимые объекты в Республике Беларусь создана благоприятная законодательная база для развития государственно-частного партнерства, которая обеспечивает защищенность, предсказуемость и прозрачность в отношениях между государством и бизнесом. Законодательно предусмотрена привлекательность условий для частных инвесторов при одновременном обеспечении интересов государства. Законодательно установлены принципы партнерства, формы реализации, требования к участникам и процедуре отбора проектов, условия концессионных соглашений, прописаны этапы и установлен порядок заключения инвестиционных договоров. Регламентирован порядок предоставления земельных участков инвесторам, а также гарантированно защищены права инвесторов, в том числе иностранных, при реализации долгосрочных проектов.

Основным документом, устанавливающим принципы партнерства, регулирующим отношения между государством и частными инвесторами в рамках ГЧП, является Закон Республики Беларусь от 30 декабря 2015 г. № 345-З «О государственно-частном партнерстве». Указ Президента Республики Беларусь от 25 мая 2011 г. № 216 «О некоторых мерах по совершенствованию инвестиционной деятельности в Республике Беларусь» устанавливает порядок заключения инвестиционных договоров между государством и частными субъектами, а постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21 марта 2016 г. № 229 устанавливает порядок подготовки и реализации проектов ГЧП. Земельный кодекс Республики Беларусь регулирует предоставление земельных

участков инвесторам на условиях аренды, без аукциона – при наличии инвестиционного договора или ГЧП-соглашения. Защиту прав инвесторов, в том числе иностранных, обеспечивает Закон Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 53-З «Об инвестициях» [2, 3].

Для улучшения механизмов государственно-частного партнерства, и развития эффективного функционирования законодательная база совершенствуется, в законодательные акты вносятся изменения, направленные на повышение гибкости взаимодействия с инвесторами и стимулирование долгосрочности инвестиций.

Возведение социальной инфраструктуры путем привлечения частного партнерства является эффективным инструментом для решения задачи комплексного развития территории, предусмотренного детальными планами, проектами застройки в условиях ограниченных бюджетных ресурсов.

Основными методами привлечения частного инвестора могут выступать следующие.

1. Право на строительство и эксплуатацию объекта.
2. Аренда с инвестиционными обязательствами.
3. Строительство социальных объектов на условиях получения земельных участков для комплексной застройки.
4. Инвестиционные договоры.

Преимуществами привлечения частного партнерства являются:

- 1) снижение нагрузки на бюджет особенно в условиях дефицита;
- 2) скорость и качество реализации (частные партнеры заинтересованы в оптимизации затрат, контроле сроков и качества выполнения работ);
- 3) внедрение инновационных архитектурных и инженерных решений (частный сектор как правило, способен быстрее внедрять современные технологии, инновационные архитектурные решения и подходы к управлению);
- 4) прозрачность и долгосрочная ответственность (государство и инвестор делят риски, связанные со строительством и эксплуатацией);
- 5) создание рабочих мест и стимулирование экономики (реализация крупных проектов в социальной сфере создает занятость, способствует развитию строительной отрасли, стимулирует спрос на материальные услуги).

В Республике Беларусь существуют примеры успешно реализованных проектов взаимодействия бизнеса и государства в сфере жилищного строительства и строительства инфраструктуры.

«Школа будущего» в Новой Боровой (A-100 Development).

В 2020 году девелопер A-100 Development построил современную школу в д. Копище (район Новая Боровая) без привлечения бюджетных средств. Инвестиции составили около \$20 млн. Школа рассчитана на 1020 учеников и включает учебные и творческие пространства, спортивные залы, бассейны, научные лаборатории и зоны отдыха. Проект реализован в рамках комплексного развития территории и служит примером эффективного партнерства государства и бизнеса в социальной сфере [4].

Многофункциональный район «Минск-Мир».

Проект реализуется с 2015 года сербской компанией Dana Holdings на территории бывшего аэропорта «Минск-1». Планируется строительство около трех млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости. В рамках проекта предусмотрено возведение социальной инфраструктуры, включая школу и детский сад.

Государство предоставило застройщику налоговые льготы и поддержку в подготовке территории [5].

Жилищное строительство в Республике Беларусь – это не только средство удовлетворения потребности в жилье, но и важный стратегический инструмент социально-экономического развития. При активном вовлечении частного сектора возможно достижение сбалансированного роста: создания современных районов жилой застройки с развитой инфраструктурой, повышения качества жизни населения и устойчивого роста экономики страны. Эффективное партнерство государства и бизнеса позволяет не только строить жилье, но и формировать современную среду для жизни. Кроме того, успешные ГЧП проекты формируют положительный имидж Беларуси как предсказуемого партнера, что в свою очередь может стимулировать приток прямых иностранных инвестиций.

Список использованных источников

1. Беларусь Сегодня, 1998–2025 : [сайт]. – URL: [http:// www.sb.by](http://www.sb.by) (дата обращения: 03.05.2025).
2. Нац. правовой Интернет-портал Респ. Беларусь: [сайт]. – Минск, 2003–2024. – URL: <http://www.pravo.by> (дата обращения: 03.05.2025).
3. Профессиональные правовые системы : [сайт]. – Минск, 2017–2025. – URL: <http://bii.by/> (дата обращения: 03.05.2025).
4. А-100 Девелопмент : [сайт]. – URL: <https://a-100development.by> (дата обращения: 04.05.2025).
5. Wikimedia Foundation, Inc. : [сайт]. – URL: <https://ru.wikipedia.org> (дата обращения: 04.05.2025).

МАРКЕТИНГОВАЯ СТРАТЕГИЯ «ЗОЛОТОГО ЯБЛОКА»: ПУТЬ К ЛИДЕРСТВУ В ОТРАСЛИ

Д. С. Антошечкин
СПбГЭУ, Санкт-Петербург, Российская Федерация

Аннотация: в статье автор рассматривает кейс «Золотого яблока», одного из крупнейших игроков бьюти-ритейла России: какие маркетинговые ходы были использованы для повышения узнаваемости бренда среди потребителей, а также их среднесрочные результаты в финансовом аспекте.

Ключевые слова: маркетинговые стратеги, «Золотое яблоко», бьюти-рынок.

GOLDEN APPLE MARKETING STRATEGY: THE PATH TO INDUSTRY LEADERSHIP

D. S. Antoshechkin
SPbSEU, St. Petersburg, Russian Federation

Abstract. In the article, the author examines the case of «Golden Apple», one of the largest players in the Russian beauty-retail industry: what marketing moves were used to increase brand awareness among consumers, as well as their medium-term financial results.

Keywords: marketing strategists, «Golden Apple», beauty-market.