

МЕТА, ЗАВДАННЯ ТА ПРИНЦИПИ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА ЩОДО УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОСТІ

PURPOSE, OBJECTIVES AND PRINCIPLES OF IMPLEMENTING PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP IN REAL ESTATE MANAGEMENT

Доленко І.В., здобувач

Науково-дослідний інститут публічного права

У статті визначено, що мета державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості полягає у створенні довгострокового партнерства, яке забезпечує сталий розвиток суспільства, підвищення якості життя населення та ефективне управління об'єктами нерухомості через раціональне використання фінансових, людських та технологічних ресурсів. У статті сформувано, що завдань державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості слід віднести: 1. Оптимізація управління нерухомістю державного сектору, адже ДПП дозволяє передати функції управління, обслуговування або експлуатації об'єктів нерухомості приватним партнерам з метою підвищення ефективності використання державних активів, водночас забезпечуючи дотримання стратегічних інтересів держави. 2. Модернізація застарілої інфраструктури, оскільки безпосереднім завданням ДПП є залучення інвестицій для реконструкції або оновлення об'єктів нерухомості, які перебувають у незадовільному стані або не відповідають сучасним стандартам, з метою підвищення їх функціональності та енергоефективності. 3. Розширення доступності об'єктів соціальної інфраструктури, адже ДПП має на меті збільшення кількості доступних для населення об'єктів, таких як школи, лікарні, спортивні комплекси, шляхом залучення приватних партнерів до їх будівництва та експлуатації. 4. Підвищення енергоефективності та екологічності, оскільки ДПП може стимулювати впровадження енергозберігаючих технологій та екологічних стандартів при управлінні нерухомістю, що сприяє досягненню цілей сталого розвитку. 5. Впровадження інноваційних технологій, так як ДПП стимулює використання нових технологій в управлінні нерухомістю, таких як системи автоматизації, «розумні будинки» тощо. У статті розкрито, що принципи реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості – це фундаментальні засади, які визначають умови взаємодії держави та приватного сектору в процесі спільного управління нерухомістю. Вони відображають баланс інтересів сторін, забезпечують прозорість, ефективність та стабільність партнерських відносин, а також спрямовані на досягнення максимальної соціальної та економічної користі. Систему принципів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості складають загальні та спеціальні засади. Загальні виражають специфіку державно-приватного партнерства як інструменту держави. Спеціальні зосереджені на управлінні об'єктами нерухомості, зокрема, через державно-приватне партнерство.

Ключові слова: адміністративне законодавство, адміністративне регулювання, адміністративні процедури, гарантії, методи, напрямки, нерухомість, об'єкти, партнерство, управління, форми.

The article defines that the goal of public-private partnership in real estate management is to create a long-term partnership that ensures sustainable development of society, improvement of the quality of life of the population and effective management of real estate through rational use of financial, human and technological resources. The article establishes that the tasks of public-private partnership in real estate management should be attributed to: 1. Optimization of real estate management in the public sector, since PPP allows transferring the functions of management, maintenance or operation of real estate to private partners in order to increase the efficiency of use of state assets, while ensuring compliance with the strategic interests of the state. 2. Modernization of outdated infrastructure, since the direct task of PPP is to attract investments for the reconstruction or renovation of real estate that are in unsatisfactory condition or do not meet modern standards, in order to increase their functionality and energy efficiency. 3. Expanding the accessibility of social infrastructure facilities, as PPP aims to increase the number of facilities available to the population, such as schools, hospitals, sports complexes, by involving private partners in their construction and operation. 4. Increasing energy efficiency and environmental friendliness, as PPP can stimulate the introduction of energy-saving technologies and environmental standards in real estate management, which contributes to achieving sustainable development goals. 5. Introducing innovative technologies, as PPP stimulates the use of new technologies in real estate management, such as automation systems, "smart homes", etc. The article reveals that the principles of implementing public-private partnership in real estate management are fundamental principles that determine the conditions for interaction between the state and the private sector in the process of joint real estate management. They reflect the balance of interests of the parties, ensure transparency, efficiency and stability of partnership relations, and are also aimed at achieving maximum social and economic benefits. The system of principles for implementing public-private partnership in real estate management consists of general and special principles. The general principles express the specifics of public-private partnership as a state instrument. The special principles focus on real estate management, in particular, through public-private partnership.

Key words: administrative legislation, administrative regulation, administrative procedures, guarantees, methods, directions, real estate, objects, partnership, management, forms.

Актуальність теми. Державно-приватне партнерство (ДПП) стало одним з найефективніших інструментів модернізації інфраструктури та надання публічних послуг у багатьох країнах світу. В умовах обмежених бюджетних ресурсів держави, ДПП дозволяє залучити приватні інвестиції, підвищити ефективність управління державним майном та покращити якість життя населення. В Україні, як і в інших країнах, існує гостра потреба в оновленні та розвитку інфраструктури, особливо в таких сферах, як транспорт, енергетика, ЖКГ та соціальна сфера. ДПП може стати одним з ключових інструментів для вирішення цих завдань. Постійні зміни в законодавстві та практиці застосування ДПП вимагають постійного наукового аналізу та розробки нових підходів до його реалізації, а недостатня теоретична розробленість окремих аспектів ДПП, таких як механізми розподілу ризиків, оцінка ефектив-

ності проектів, а також проблеми корупції та непрозорості, потребують подальшого дослідження.

Державно-приватне партнерство є справді дієвим та ефективним механізмом розбудови інфраструктури будь-якої країни. Залучення приватного сектору з усім його досвідом, фінансовими та технічними ресурсами є ключовим елементом у стимулюванні економічного зростання кожної країни, а також у досягненні глобальних Цілей сталого розвитку. На сьогодні Україна потребує значних фінансових ресурсів для відновлення та модернізації інфраструктури. Ані державний бюджет, ані кошти міжнародної допомоги не можуть покрити потреби країни у фінансових ресурсах для розбудови її інфраструктури. За таких умов державно-приватне партнерство могло б стати ефективним фінансовим механізмом прискорення інфраструктурного розвитку. Проте без розбудови меха-

нізмів державної підтримки державно-приватного партнерства залучення приватного бізнесу в інфраструктурні проекти в нашій країні, особливо в соціальній та житлово-комунальній сферах, можна вважати проблематичним, оскільки доходи населення перебувають на низькому рівні, а платоспроможного попиту на більшість суспільно важливих послуг загалом немає [7, с. 92–102].

Огляд останніх досліджень. Адміністративні питання реалізації державно-приватного партнерства в Україні комплексно вивчали такі вчені, як: І. Барбір, Н. Бондар, І. Брайловський, А. Білоус, В. Дабіжа, С. Грищенко, С. Квітка, Г. Ковтун, М. Корбецький, А. Кредісов, В. Круглов, С. Линник, О. Пильгай, М. Сагановська, О. Самков, Л. Шемаєва, О. Шулюк, О. Ястремський та інші.

При цьому, роль державно-приватного партнерства постійно зростає, адже покращує як економіку держави, так і внутрішні правовідносини держави з приватним сектором, тому питання адміністративно-правового регулювання в цій сфері є актуальними і нині.

Мета статті полягає у тому, щоб визначити мету, завдання та принципи реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості.

Виклад основних положень. Стосовно мети державно-приватного партнерства (далі – ДПП), то В. Я. Вайсман вказує, що основною метою державно-приватного партнерства є соціальний ефект, що досягається в результаті взаємодії, який представлений в структурі двох категорій: — результат від інвестування засобів у розв'язання соціальних завдань через реалізацію відповідних проєктів і програм, для якого необхідні ресурси в обсягах інвестиційних потреб проєкту або програми; — економія бюджетних ресурсів в результаті організації державно-приватного партнерства, яка може забезпечити соціальний ефект при фінансуванні заходів, націлених на розв'язання актуальних соціально-економічних задач поза рамками досліджуваних проєктів (програм) [8, с. 156-160]. Як вважає В. Круглов метою ДПП є отримання синергійного ефекту в реалізації суспільних та державних інтересів (сталий розвиток суспільства, ефективний розвиток економіки, зростання якості життя населення, продукування суспільних благ) шляхом створення та експлуатації інфраструктурних об'єктів і надання суспільних послуг [8, с. 103]. Метою державно-приватного партнерства в сфері інноваційного розвитку, як вважає О. Шевчук, є забезпечення довгострокового співробітництва між державою та приватним сектором шляхом об'єднання ресурсів для підвищення рівня інноваційної діяльності [10; 11].

Отже, мета державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості полягає у створенні довгострокового партнерства, яке забезпечує сталий розвиток суспільства, підвищення якості життя населення та ефективне управління об'єктами нерухомості через раціональне використання фінансових, людських та технологічних ресурсів.

Переходячи до завдань, сучасне розуміння завдань партнерства приватного власника та держави, як вважає В. Круглов, включає такі напрями: усунення «прогалін», що існують у національних інноваційних системах; делегування державою приватному сектору функціональних повноважень на основі володіння, експлуатації, будівництва та фінансування; реалізація суспільно важливих проєктів; досягнення спільних цілей держави та приватного партнера; розширення та якісне поліпшення надання інфраструктурних послуг; упровадження підприємницьких принципів господарської, інвестиційної та інноваційної діяльності; соціально-економічний розвиток територій, який поліпшує якість життя; досягнення цілей державного управління в суспільному секторі економіки; взаємодія державного та приватного секторів на основі перерозподілу ризиків, витрат, вигід, ресурсів та відповідальності у спільній проєктній діяльності; забезпечення сталого

розвитку економіки, поступове вирівнювання міжтериторіальних дисбалансів, підвищення конкурентоспроможності держави; поглиблення взаємодії органів державної влади, органів місцевого самоврядування, приватних суб'єктів господарювання, інститутів громадянського суспільства, що має за мету створення належних умов навколишнього середовища, забезпечення суспільної безпеки, поширення соціального партнерства, поліпшення якості життя на державному, регіональному та місцевому рівнях [8, с. 102].

Завдання державно-приватного партнерства в сфері інноваційного розвитку полягають у: залученні приватного сектора до управління державними активами; зниження навантаження на бюджет; залучення інвестицій в інноваційний сектор; розширення моделей взаємодії держави та бізнесу [10; 11].

Таким чином, завдання ДПП щодо управління об'єктами нерухомості є багатограними і охоплюють широкий спектр питань, від економічних до соціальних. Реалізація цих завдань дозволяє не тільки ефективніше використовувати державне майно, але й сприяє вирішенню багатьох суспільних проблем, таких як забезпечення житлом, розвиток інфраструктури та покращення якості життя населення.

На наш погляд, до завдань державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості слід віднести:

1. Оптимізація управління нерухомістю державного сектору, адже ДПП дозволяє передати функції управління, обслуговування або експлуатації об'єктів нерухомості приватним партнерам з метою підвищення ефективності використання державних активів, водночас забезпечуючи дотримання стратегічних інтересів держави.

2. Модернізація застарілої інфраструктури, оскільки безпосереднім завданням ДПП є залучення інвестицій для реконструкції або оновлення об'єктів нерухомості, які перебувають у незадовільному стані або не відповідають сучасним стандартам, з метою підвищення їх функціональності та енергоефективності.

3. Розширення доступності об'єктів соціальної інфраструктури, адже ДПП має на меті збільшення кількості доступних для населення об'єктів, таких як школи, лікарні, спортивні комплекси, шляхом залучення приватних партнерів до їх будівництва та експлуатації.

4. Підвищення енергоефективності та екологічності, оскільки ДПП може стимулювати впровадження енергозберігаючих технологій та екологічних стандартів при управлінні нерухомістю, що сприяє досягненню цілей сталого розвитку.

5. Впровадження інноваційних технологій, так як ДПП стимулює використання нових технологій в управлінні нерухомістю, таких як системи автоматизації, «розумні будинки» тощо.

Відносно принципів, то згідно Закону України «Про державно-приватне партнерство», до основних принципів здійснення державно-приватного партнерства належать: рівність перед законом державних та приватних партнерів; заборона будь-якої дискримінації прав державних чи приватних партнерів; узгодження інтересів державних та приватних партнерів з метою отримання взаємної вигоди; забезпечення вищої ефективності діяльності, ніж у разі здійснення такої діяльності державним партнером без залучення приватного партнера; незмінність протягом усього строку дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, цільового призначення та форми власності об'єктів, що перебувають у державній або комунальній власності чи належать Автономній Республіці Крим, переданих приватному партнеру; визнання державними та приватними партнерами прав і обов'язків, передбачених законодавством України та визначених умовами договору, укладеного у рамках державно-приват-

ного партнерства; справедливий розподіл між державним та приватним партнерами ризиків, пов'язаних з виконанням договорів, укладених у рамках державно-приватного партнерства; визначення приватного партнера на конкурсних засадах, крім випадків, встановлених законом [1]. Закон України Про концесію» закріплює дотримання принципів відкритості, рівності відсутності дискримінації, конкурентності, рівноправності, загальної доступності, гласності, прозорості та незалежності [3].

Конкретні принципи, на яких базується державно-приватне партнерство, вироблені багаторічним світовим досвідом. Використання базових принципів забезпечує взаємовигідний та відповідальний розподіл обов'язків сторін у процесі реалізації проектів ДПП, зокрема, як вважають вчені, це: прозорість - надання органами влади повної інформації інвесторам, концесіонерам, усім зацікавленим сторонам; змагальність - створення рівних умов щодо залучення до партнерства для всіх потенційних приватних партнерів; підзвітність - відповідальність усіх партнерів перед громадськістю і взаємні зобов'язання, які є визначеними в договірному порядку; законність - створення партнерств у формі, яка дозволяється чинним законодавством та іншою нормативно-правовою базою; зрозумілість і передбачуваність - зрозумілість формулювання умов партнерства, зокрема у відповідному договорі, забезпечення можливості їх виконання без суттєвих змін; урахування специфіки - формування партнерств із урахуванням особливих потреб певного регіону (території, громади), галузі соціально-економічного життя; економічна та фінансова сталість - урахування рівня споживання послуг, що створюються в результаті партнерства, і позитивних наслідків для розвитку економіки в цілому; гнучкість - забезпечення можливості швидкого реагування та урахування змін у середовищі, в якому діє партнерство; рівність - забезпечення доступу до послуг для соціально вразливих прошарків населення, зокрема бідних; соціальне залучення - створення умов для залучення до процесу планування та реалізації партнерств різних суспільних груп [3, с. 18; 4, с. 43-49].

Основними принципами ДПП, як вважає Н. Бондар, є: прозорість та відповідальність, конкурентність, законність, передача ризику, забезпечення конкурентоспроможності характеристик послуг, виконання яких передається приватному сектору, збереження активів у державній власності, зрозумілість та передбачуваність, стабільність та гнучкість умов контракту, інноваційний розвиток, рівність учасників державно-приватно-го партнерства, урахування специфіки об'єкта, галузі; безперервність надання послуг, економічна та фінансова стійкість, невтручання держави у господарську діяльність приватного партнера, гарантії та інші види державно підтримки державно-при-

ватного партнерства, компенсація, оптимальне публічне управління, забезпечення співвідношення ціни та якості, захист державою інтересів споживачів послуг, справедливність, розширення прав і можливостей соціальних груп [5, с. 237].

Розглядаючи принципи активізування державно-приватного партнерства в умовах розвитку інвестиційно-інноваційної діяльності, Г. Комарницька наголошує на тому, що такі принципи можуть мати як загальний, так і специфічний характер. До загальних таких принципів вченою віднесено принципи цілеспрямованості, науковості, мотивованості, достовірності, системності, відповідальності, завершеності, адаптивності, достатності інформаційного забезпечення, зворотного зв'язку, безперервності, зрозумілості, компетентності, економічності, контролюваності, врахування розвитку, уніфікованості, часової погодженості та об'єктивності. Своєю чергою, серед специфічних принципів активізування державно-приватного партнерства в умовах розвитку інвестиційно-інноваційної діяльності відзначено такі: інтегрування активізування в загальну систему управління, принцип орієнтації на розвиток людського капіталу, принцип домінування стратегічних аспектів активізування над тактичними, принцип створення умов для розвитку конкуренції у державно-приватному партнерстві та принцип обов'язкової державної участі в активізуванні [6, с. 82].

Основними принципами ДПП В. Круглов визначає: рівність перед законом партнерів; урахування інтересів партнерів; досягнення цілей ДПП; розподіл прав та обов'язків, ризиків, вигід і гарантій; вільний доступ до участі у проектах та прозорість процедур; конкурентний відбір приватного партнера; ефективність управління та діяльності; сталість правової системи, дотримання екологічних норм та стандартів; соціальну та суспільну спрямованість; відповідальність; терміновість проекту; гарантування джерел партнерських ресурсів [7, с. 3].

Отже, принципи реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості – це фундаментальні засади, які визначають умови взаємодії держави та приватного сектору в процесі спільного управління нерухомістю. Вони відображають баланс інтересів сторін, забезпечують прозорість, ефективність та стабільність партнерських відносин, а також спрямовані на досягнення максимальної соціальної та економічної користі.

Систему принципів реалізації державно-приватного партнерства щодо управління об'єктами нерухомості складають загальні та спеціальні засади. Загальні виражають специфіку державно-приватного партнерства як інструменту держави. Спеціальні зосереджені на управлінні об'єктами нерухомості, зокрема, через державно-приватне партнерство.

ЛІТЕРАТУРА

1. Про державно-приватне партнерство: Закон України від 1 липня 2010 року № 2404-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2010. № 40. Ст. 524.
2. Винницький Б., Лендзел М., Онищук Б., Сегварі П. Досвід та перспективи впровадження державно-приватних партнерств в Україні та за кордоном / Київ: К.І.С., 2008. 320 с.
3. Про концесію: Закон України від 03.10.2019 № 155-IX. *Відомості Верховної Ради*. 2019. № 48. Ст. 325.
4. Гарбариніна В. Ю. Сутність і принципи впровадження державно-приватного партнерства в Україні. *Актуальні проблеми державного управління*. 2014. № 2. С. 43-49.
5. Бондар Н. М. Державно-приватне партнерство: сутність та принципи. *Вісник Національного транспортного університету*. 2010. № 21(1). С. 232-237.
6. Комарницька Г. О. Принципи активізування державно-приватного партнерства в умовах розвитку інвестиційно-інноваційної діяльності. *Інтелект XXI*. 2019. № 4. С. 78-82.
7. Круглов В. В. Механізми державного регулювання розвитку державно-приватного партнерства в Україні: дис. докт. держ. управл. 25.00.02 «Механізми державного управління». Харківський регіональний інститут державного управління Національної академії державного управління при Президентові України, Харків, 2020. 479 с.
8. Вайсман В. Я. Державно-приватне партнерство як сучасний механізм розвитку підприємництва в Україні. *Економіка та держава*. 2014. № 6. С. 156-160.
9. Мар'янович М. Е. Роль державно-приватного партнерства в досягненні Цілей сталого розвитку до 2030 року. *Наукові записки НаУКМА. Економічні науки*. 2017. Т. 2, вип. 1. С. 98-102.
10. Шевчук О. А. Державно-приватне партнерство в сфері інноваційного розвитку: дис. ... д-ра філософії. Житомир, 2021. 175 с.
11. Свірко, С. В., Власюк, Т. О., Шевчук, О. А., & Супрунова, І. В. (2023). Державно-приватне партнерство як інструмент інноваційного розвитку урбанізованих територій. *Економіка, управління та адміністрування*, 2023. № (1(103)), С. 118–127.