

ЕСЛИ БЫ МОЛОДОСТЬ ЗНАЛА...

БИЗНЕС-ПЕРСПЕКТИВЫ ПАНСИОНАТОВ ДЛЯ ПОЖИЛЫХ



Исходя из последних статистических данных, старение населения в России стало одной из главных демографических проблем. Впрочем, на Западе данная проблема тоже стоит в полный рост. О том, какова динамика этого процесса и как потребности общества могут быть удовлетворены в рамках государственно-частного партнерства, рассказывает управляющий партнер «Пионеры ГЧП», член экспертно-методического совета НАКДИ, член экспертного совета Национального центра ГЧП Дарья Годунова.

Если разделить население России по возрастным группам, получится следующее соотношение: 18,73% — дети до 15 лет; 56,01% — взрослые; 25,24% — пожилые. Причем численность детей с годами снижается, а пенсионеров — увеличивается. По прогнозам Росстата, к 2036 году 24,7% граждан с высокой долей вероятности будут старше трудоспособного возраста. Кроме того, например, в минувшем году в 24 российских регионах умерших оказалось вдвое больше, чем родившихся. К этому добавим, что, по последним исследованиям, более трети переболевших

коронавирусом сталкиваются в той или иной степени с негативными последствиями для психики, которые тоже ведут к потере трудоспособности и способности существовать самостоятельно.

Все эти цифры и данные цинично указывают на растущий сегмент потребителей услуг, требующих поддержания не только здоровья, но и элементарной помощи в бытовом значении этого слова. Речь уже не о недостатке, а о социальных услугах для пожилых, которые не зависят от финансовых возможностей, — без них затруднительно просто существовать.

В конце 2021 года PwC опросил девелоперов коммерческой и жилой недвижимости, инвестиционные фонды, компании-собственники и управляющие компании, ведущие деятельность преимущественно на территории Москвы и Санкт-Петербурга. И по словам аналитиков, дома престарелых (пансионы для пожилых) являются многообещающей нишей. За вложения в эту сферу проголосовали 28% опрошенных. Такое положение в российском рейтинге аналогично позиции и в европейском, отметили эксперты агентства.

ЛУЧШЕ НЕ ЗАРЕКАТЬСЯ И ПОДГОТОВИТЬСЯ

Исходя из действующего законодательства граждане РФ могут получить как государственную социальную помощь, так и частную. К государственным домам престарелых относятся:

- центры социального обслуживания граждан пожилого возраста и инвалидов;
- психоневрологические интернаты;
- геронтологические центры;
- дома милосердия и дома-интернаты для инвалидов;
- социальные дома для престарелых;
- хосписы.

К частным компаниям можно отнести:

- частные пансионаты для пожилых;
- патронажный уход.

Самый простой способ начать собственный частный бизнес-проект по уходу за пожилыми людьми — коммерческой вариант, когда частный предприниматель арендует или покупает помещение и использует его для оказания услуг на коммерческой основе. Иногда, чтобы поддержать свою финансовую модель, также добавляют государственный заказ через заключение госконтракта на социальное обслуживание части мест в пансионате. Подобные услуги могут оказывать лишь те, кто включен в реестр государственных поставщиков услуг.

Однако более уверенные бизнесмены могут начать свое дело и с помощью государственно-частного партнерства (ГЧП), где и локацию можно выбрать поудачнее, и кредит получить на более выгодных условиях ввиду долгосрочности и гарантированности проекта. Для этого используют:

- концессионное соглашение, когда государство выдает предпринимателю землю или объект недвижимости (арендный



возвращаются за счет продажи услуг и различных дополнительных преференций от государства (налоги, субсидии, возмещение затрат на стройку, снижение арендной ставки на землю);

- соглашение о государственно-частном партнерстве — почти такие же правила, как у концессии, только право собственности может быть у частного инвестора.

РЕАЛЬНОЕ ГОСФИНАНСИРОВАНИЕ

С 2019 года через нацпроект «Демография» государство решило достичь цели по увеличению активного периода здоровой жизни (до 67 лет), а самой продолжительности жизни — до 78 лет. В регионах должна заработать трехуровневая система гериатрической помощи: центры на базе госпиталей ветеранов (в них в том числе будут готовить специалистов, проводить исследования), новые места в гериатрических отделениях стационаров и кабинеты в поликлиниках. В частности, планируется ввести в эксплуатацию

Поэтому в декабре 2021 года правительство РФ приняло постановление № 2200, вносящее изменения в государственную программу Российской Федерации «Социальная поддержка граждан», утвержденную постановлением правительства РФ от 15.04.2014 № 296.

Данным постановлением государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ» наделяется функциями агента правительства РФ «по вопросам реализации региональных проектов по созданию (реконструкции) объектов социального обслуживания с применением механизмов государственно-частного партнерства и концессионных соглашений в рамках федерального проекта «Старшее поколение» национального проекта «Демография». Постановлением также утверждены Правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов РФ в целях софинансирования расходных обязательств субъектов РФ, возникающих при реализации региональных проектов.

Под проектом, на реализацию которого предоставляется субсидия, понимается ограниченный по времени и ресурсам комплекс мероприятий, направленный на создание (реконструкцию) одного или более объектов социального обслуживания и осуществление деятельности с использованием (эксплуатацией) таких объектов в случае реализации проекта на основании концессионного соглашения или осуществление эксплуатации и (или) технического обслуживания таких объектов социального обслуживания в случае

САМЫЙ ПРОСТОЙ СПОСОБ НАЧАТЬ ЧАСТНЫЙ БИЗНЕС-ПРОЕКТ ПО УХОДУ ЗА ПОЖИЛЫМИ ЛЮДЬМИ — КОММЕРЧЕСКОЙ ВАРИАНТ

договор в виде приложения к концессионному соглашению). Частный инвестор проводит реконструкцию этого имущества и эксплуатирует его за свой счет, но право собственности при этом остается у государства. Инвестиции

около 100 жилых зданий стационарных организаций социального обслуживания на 17 000 мест. Программа рассчитана до 2024 года, объем финансового обеспечения в общей сложности — около 30 млрд руб. из федерального бюджета.

реализации проекта на основании соглашения о ГЧП.

Условием предоставления субсидий помимо всего прочего являются наличие в бюджете субъекта РФ бюджетных ассигнований на исполнение расходных обязательств субъекта РФ, софинансирование которых осуществляется из федерального бюджета, в размере, необходимом для их исполнения, и заключение соглашения о предоставлении субсидии из федерального бюджета между Минтрудом России и высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ.

Общий размер предоставляемых субсидий субъекту РФ определяется по формуле. При этом при расчете размера субсидии объем капитального гранта или софинансирования государством на этапе создания объекта в определенном финансовом году не должен превышать 80% стоимости создания (реконструкции) объекта социального обслуживания.

В целях получения субсидий субъект РФ не позднее 1 марта года, предшествующего очередному финансовому году, представляет в Минтруд России заявку. Заявка должна содержать следующие сведения:

- сведения об объектах социального обслуживания, которые будут созданы (реконструированы) в результате реализации проекта, в том числе о размещении объектов социального обслуживания;
- сведения о предварительной стоимости создания (реконструкции) объектов социального обслуживания в рамках проекта

или о стоимости создания (реконструкции) объекта при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, и положительного заключения о достоверности определения сметной стоимости создаваемых (реконструируемых) в результате реализации проекта объектов социального обслуживания;

- сведения о целях и ожидаемых результатах реализации проекта, в том числе о влиянии на достижение целей федерального проекта.

1 июня года, предшествующего очередному финансовому году, в котором предоставляется субсидия, направляет в Минтруд России экспертное заключение.

При этом нельзя не отметить некоторый конфликт интересов со стороны ВЭБ. РФ, так как ГК может выступать также одновременно финансирующей организацией, финансовым консультантом или даже заинтересованным концессионером через аффилированные структуры. Но в некоторых случаях такой подход может служить преимуществом.

Далее Минтруд России с учетом экспертного заключения подготавли-

БАНКИ БОЛЕЕ ОХОТНО ПОДДЕРЖИВАЮТ ИНВЕСТОРОВ, ВЫБРАВШИХ РЕАЛИЗАЦИЮ ПРОЕКТА ЧЕРЕЗ ГЧП, НЕЖЕЛИ ЧЕРЕЗ АРЕНДУ ИЛИ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КРЕДИТ

Также к заявке прикладывается расчет размера капитального гранта, софинансирования публичного партнера или финансовая модель, дизайн-проект с поэтажной планировкой и расстановкой мебели с приложением укрупненного расчета стоимости строительства и т. п.

Далее Минтруд России направляет заявку агенту (ВЭБ.РФ) не позднее 10 марта года, предшествующего очередному финансовому году, в котором предоставляется финансирование. Агент проводит экспертизу проекта и не позднее

вает проект акта правительства РФ, утверждающего распределение субсидий, с приложением адресного (пообъектного) распределения субсидий, предварительно согласованного с заместителем председателя правительства РФ (на данный момент это Татьяна Голикова).

Таковы сейчас возможности по получению средств для реализации проекта не только посредством кредитных обязательств. Хотя, как уже отмечалось, банки более охотно поддерживают инвесторов, выбравших реализацию проекта через ГЧП (в том числе концессию), нежели, например, через аренду или потребительский кредит.

В частности, в декабре 2020 года принято постановление правительства РФ № 2390, которым утверждены Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям на возмещение недополученных доходов по выданным кредитам на реализацию инвестиционных проектов в сфере социального обслуживания населения. Принятый документ предусматривает возможность предоставления кредитов по льготной ставке, составляющей разницу между величиной ставки, рассчитанной без учета предоставления субсидии, и ключевой ставкой Банка России (но не более 4% годовых).



ГОСЗАКАЗ КАК АЛЬТЕРНАТИВА

В сентябре 2020 года вступил в силу закон «О государственном (муниципальном) социальном заказе на оказание государственных (муниципальных) услуг в социальной сфере», данный документ действует в отдельных субъектах РФ, перечень которых утвержден правительством РФ. Срок действия документа ограничен 1 января 2025 года. Закон меняет порядок распределения госзаказа на социальное обслуживание. Частные поставщики социальных услуг должны будут конкурировать с муниципальными за право их оказывать.

Новые нормы заменили прямые ежеквартальные компенсации частным поставщикам за услуги, оказанные гражданам, на ежемесячные субсидии. При этом процедура получения субсидии усложнилась. И прежде для получения субсидии нужно было раз в квартал подать заявку, включающую в себя стандартные уставные документы и сумму компенсации, рассчитанную по простой формуле. Теперь претенденты на субсидию должны ежемесячно готовить расширенный пакет документов. Также теперь от поставщиков требуют точного расчета, сколько у них будет клиентов в следующем году, что в принципе выглядит достаточно противоречиво с точки зрения общих принципов предпринимательских услуг. Как и подход по вводу непрозрачных коэффициентов, влияющих на количество субсидируемых мест, выделяемых каждому поставщику. Ежемесячно заказчик (государство) может отказать в выплате компенсации по результатам проверки. Договоры же с получателями услуг заключаются на много месяцев вперед.

Негосударственные поставщики социальных услуг оценивают новые правила субсидирования как попытку передела и так нестабильного рынка услуг в пользу государственных учреждений. Ярким примером такого отказа от работы с государственным заказом может служить пример сети пансионатов для пожилых «Опека».

Хотя есть и положительные тенденции. Например, чтобы совместить практику и реальность, в декабре 2019 года Минстрой утвердил изменения к СП 145.13330.2012, которые регулируют правила проектирования домов-интернатов: через увеличение норматива по количеству мест в комнате, расширение коридоров для колясочников, необходимость

создания специальной сопутствующей инфраструктуры для людей с ограниченными возможностями, расширение и уточнение норм обеспечения пожарной безопасности.

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

Вложения в недвижимость для престарелых на зарубежных рынках растут с каждым годом. Самыми популярными рынками уже несколько лет являются Велико-

что включены в реестр государственных поставщиков услуг. Пожилой человек отдает компании 75% пенсии, остальное за него доплачивает государство (через установленный тариф).

Возвратность же средств инвестора возможна через субсидирование плюс эксплуатацию, где доход от эксплуатации делится на, например, доход от коммерческих мест и доход от государственных мест (тот же тариф).

КАЧЕСТВЕННЫЙ УХОД МЕНЬШЕ, ЧЕМ ЗА 6000 РУБЛЕЙ В ДЕНЬ, ОРГАНИЗОВАТЬ ЗАТРУДНИТЕЛЬНО

Британия, Германия, Франция. Доходность в секторе пансионатов для пожилых людей и ухода за ними колеблется от 3,5 до 6%. В середине 2019 года аналитики прогнозировали, что совокупная стоимость таких активов на стадии наибольшей зрелости рынка увеличится более чем в два раза — с 152 до 330 млрд долларов.

У нас строить такие проекты с нуля — удовольствие достаточно дорогое, если сравнивать, например, с гостиничным бизнесом. Поэтому чаще все же обращаются к арендной схеме с использованием существующих площадей — через пренебрежение многими нормами. ГЧП-схема тоже используется, в том числе из-за возможности субсидирования.

НЕУТЕШИТЕЛЬНАЯ ТАРИФИКАЦИЯ

В 2013 году был принят Федеральный закон «Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации» 442-ФЗ, с помощью которого государство может приобретать подобные услуги у частных организаций. С 2015 года в России начала действовать индивидуальная программа предоставления социальных услуг нуждающимся людям пожилого возраста, где каждый нуждающийся, вне зависимости от того, проживает он самостоятельно или с родственниками, может обратиться в местные органы соцзащиты и получить либо сиделку, оказывающую услуги в соответствии с заключенным договором, либо постоянную опеку с переездом в дом престарелых (пансион для пожилых). Подобные услуги могут оказывать не только государственные, но и частные службы, но лишь те,

Размер тарифа (доплаты) у нас в стране не одинаков, все зависит от возможностей региона. В Москве тариф за интенсивный уход составляет 2163,64 рубля в день, в Санкт-Петербурге тариф на похожие услуги в стационарной форме определяется уже по «совокупности». Например, за услугу питания для граждан пожилого возраста тариф на один день составляет 438,01 рубля, а в Карелии то же питание стоит уже 73,99 рубля. В любом случае качественный уход меньше чем за 6000 (а с учетом прогноза инфляции все 8000) рублей в день организовать затруднительно. Вот и считаем...

СТАРОСТЬ ПОД ВОПРОСОМ

Исходя из вышеописанных регламентов, частные инвесторы пока чаще рассматривают для вложений элитный сегмент, сетевую форму предоставления услуг через аренду коммерческих площадей, через совмещение коммерческих и социальных мест с помощью ГЧП на долгосрочный период (не менее 15 лет) или часть мест предоставляют через временный госзаказ.

Средняя стоимость пребывания в частном пансионате для пожилых составляет 70–120 тыс. рублей в месяц. Во многих частных пансионатах порядка 70% клиентов находится благодаря помощи государства.

В любом случае от прогнозов не уйти, поэтому данный бизнес, без сомнения, будет иметь перспективы, независимо от выбранной формы участия и отношения к частному бизнесу государства. ❏

ДАРЬЯ ГОДУНОВА