

Финакова Н. А.

Проблемы управления и инвестирования в градостроительной сфере Санкт-Петербурга*

В статье рассмотрены вопросы соответствия администрирования инвестирования в градостроительной сфере Санкт-Петербурга. Констатирована высокая потребность города в проведении и реализации высокоэффективной градостроительной политики. Проанализирована регламентная процедура оказания услуги Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, препятствующая инвестиционной деятельности строительных организаций и иных инвесторов. Выявлены резервы администрирования в градостроительной сфере.

Ключевые слова: строительная отрасль, градостроение, инвестиции, город, социально-экономическое развитие, Санкт-Петербург, Россия.

ГРНТИ: Экономика / Экономические науки: 06.71.05 Экономика строительства.

ВАК: 08.00.05

Finakova N. A.

Problems of management and investment in the urban planning sphere of Saint Petersburg

In article questions of conformity of administration of investment in town-planning sphere of Saint Petersburg are considered. The high demand of the city in carrying out and realization of the highly effective town-planning policy has been stated. The article analyzes the regulation procedure of rendering the service of the State Construction Supervision and Expertise Service of Saint Petersburg, which hinders the investment activities of construction organizations and other investors. The reserves of administration in the urban town-planning sphere have been revealed.

Key words: construction industry, urban development (town-planning), investments, city, social and economic development, Saint Petersburg, Russia.

JEL classifications: L 74

© Финакова Н. А., 2020

© Finakova N. A., 2020

* Статья подготовлена на основе пленарного доклада 9-й междунар. науч.-практ. конф. студентов и аспирантов «Проблемы и пути социально-экономического развития: город, регион, страна, мир» (11 июня 2020 г., СПб., ЛГУ им. А.С. Пушкина). Научный руководитель канд. экон. наук, доц. Малеева Т.В.

Город, особенно крупный, является сложноорганизованной системой, и многие городские сферы находятся в тесной зависимости друг от друга. В условиях рыночной экономики социально-экономическое развитие городов во многом определяется градостроительной политикой, которую проводят городские власти. Эффективная градостроительная политика позволяет развивать городскую экономику, обеспечивать жителей необходимой социальной и иной инфраструктурой, а также создает условия благоприятной городской среды как для населения, так и для бизнеса. В связи с этим всегда актуальными являются мониторинговые и аналитические исследования состояния градостроительной практики в различных городах, в том числе таких крупных и исторически разнообразных, как Санкт-Петербург.

Известно, что важными составляющими градостроительной деятельности являются наличие инвестиций и активное участие бизнеса в проектировании и строительстве городской инфраструктуры, в том числе и социальной.

Санкт-Петербург стал одним из первых российских городов, которые стали реализовывать крупные строительные проекты с помощью форм государственно-частного партнерства. Одним из таких проектов можно назвать проект многофункционального комплекса «Балтийская жемчужина», реализуемого за счет частных инвестиций в Красносельском районе Санкт-Петербурга. Проект рассчитан для проживания более 35 000 жителей и включает в себя как объекты коммерческой недвижимости – торгово-развлекательные центры, рестораны, гостиницы, так и объекты социальной направленности – медицинские, спортивные и образовательные учреждения [6]. Благодаря этому проекту органы власти заранее обеспечили жителей необходимыми общественными объектами инфраструктуры, а инвестор ЗАО «Балтийская

жемчужина» за счет продажи квартир и аренды помещений – экономическую выгоду от проекта.

Однако из доклада главного архитектора Санкт-Петербурга В. Григорьева от 14 ноября 2019 г. о ходе реализации Генерального плана в 2018 г. можно сделать вывод, что таких проектов в городе все еще недостаточно. Процентные показатели обеспеченности социальной инфраструктуры на данный момент находятся в диапазоне от 30 до 91 %, а план по строительству жилья в Санкт-Петербурге выполнен на 90 % [2], что говорит о дисбалансе между строительством жилых объектов и их социальной обеспеченностью.

Однако стоит отметить, что в развитии инвестиционного уровня территории Петербург уже второй год попадает в десятку лучших регионов. По итогам 2019 г. он находится на 5-м месте рейтинга регионов [3]. Однако в сравнении с 2018 г. общий инвестиционный показатель упал. Тогда Санкт-Петербург был на первом месте по организации и поддержке ГЧП (государственно-частного партнерства) – одного из показателей, формирующих инвестиционный уровень региона. В 2019 г. этот показатель понизился.

Несмотря на высокие показатели инвестиционного развития региона в целом, в Санкт-Петербурге наблюдается недостаток инвестиций в строительный комплекс города. Прежде всего, по нашему мнению, это связано с наличием административных барьеров. Барьеры в экономике – это те препятствия, которые создаются в основном для бизнес-структуры (но в ряде случаев и для публичной стороны), начиная с того момента, когда она приняла решение выступить в качестве частного партнера в каком-либо проекте ГЧП и заканчивая принятием решения о признании ее частным партнером.

Для эффективного привлечения частных инвестиций и выполнения государственных программ за счет создания благоприятных усло-

вий для строительства прежде всего той инфраструктуры, которая бы- ла бы необходима органам власти, ключевым направлением государственной градостроительной политики становится сокращение административных барьеров.

С целью развития в этом направлении в 2013 г. в Санкт- Петербурге был создан штаб по улучшению условий ведения бизнеса. Важным нюансом являлось наличие представителей бизнеса в соста- ве штаба, причем их процент составляет 80 %, что позволяет решать вопросы с позиции инвесторов и предпринимателей. За семь лет ра- боты штаба были значительно улучшены позиции по нескольким пунк- там инвестиционного развития.

Однако по результатам DoingBusiness Санкт-Петербургу есть куда стремиться. В 2019 г. Россия занимала 28-е место в рейтинге стран [5]. В целом уровень страны стал выше, однако с точки зрения таких пози- ций, как получение разрешений на строительство, уровень в рейтинге является ниже среднего. В случае Санкт-Петербурга именно этот кри- терий наиболее важный при рассмотрении возможных вариантов по- вышения инвестиционного уровня города в строительной сфере.

Процедура получения разрешений на строительство оценивается по нескольким индикаторам, которые приведены в табл. 1 [4].

Таблица 1

*Получение разрешений на строительство в Санкт-Петербурге
(по данным DoingBusiness)*

Индикатор	Санкт-Петербург	Европа и Центральная Азия
Процедуры (количество)	18	16,2
Срок (в днях)	361	170,1
Стоимость (% от стоимости товарного склада)	51,3	4,0

Из результатов сравнительного анализа можно сделать вывод, что по сроку прохождения процедур Санкт-Петербург значительно отстает: разница составляет более 190 дней. Таким образом, мы можем говорить, что главным административным барьером выступает именно длительность прохождения всех процедур. В Санкт-Петербурге процедура получения разрешения на строительство регламентирована административным регламентом оказания услуги службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга [1]. Согласно этому регламенту, процедура состоит из 10 этапов (рис. 1).



Рис. 1. Порядок предоставления разрешений на строительство в Санкт-Петербурге

Наиболее длительным этапом, согласно регламенту, является 3-й этап, на котором лицо, принимающее пакет документов, должен передать его уполномоченному лицу службы для подписания акта о получении пакета и отправки межведомственных запросов. Для сокращения срока возможен вариант отмены этого пункта из общей цепочки действий. Для этого необходимо передать полномочия лицу, принимающему документы. Тогда он с помощью электронной подписи сможет самостоятельно заверить акт получения пакета документов и без участия уполномоченного лица службы отправить межведомственные запросы. Благодаря этому сокращается время на передачу документов от одного лица к другому.

Таким образом, для создания благоприятных условий социально-экономического развития города, по нашему мнению, необходимо более активное привлечение финансирования (инвестиций) в создание общественной инфраструктуры, а одним из путей решения этого вопроса является сокращение сроков прохождения административных процедур. Упрощенный механизм взаимодействия бизнеса с городскими органами власти при сохранении уровня проработки управленческих градостроительных решений (недопущения уничтожения исторических зданий, особенно в историческом центре, уплотнительной застройки, непродуманной инфраструктурной застройки и пр.) позволит предпринимателям реализовывать строительные проекты, которые сформируют комфортную городскую среду и будут полезны жителям.

Список литературы

1. Административный регламент предоставления разрешения на строительство в Санкт-Петербурге: офиц. сайт службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.expertiza.spb.ru/m/regulations.html> (дата обращения: 31.05.2020).
2. Доклад о ходе реализации генерального плана Санкт-Петербурга в 2018 г. от 18.11.2019: офиц. сайт комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-

Петербурга [Электронный ресурс]. – URL: <http://kgainfo.spb.ru/19951/> (дата обращения: 31.05.2020).

3. Национальный инвестиционный рейтинг. Агентство стратегических инициатив. [Электронный ресурс]. – URL: https://asi.ru/government_officials/rating/ (дата обращения: 31.05.2020).

4. Рейтинг Санкт-Петербурга по индикатору «Получение разрешений на строительство». DOINGBUSINESS. [Электронный ресурс]. – URL: [#">https://russian.doingbusiness.org/ru/data/exploreeconomies/russia/sub/saint-petersburg #](https://russian.doingbusiness.org/ru/data/exploreeconomies/russia/sub/saint-petersburg) (дата обращения: 31.05.2020).

5. Рейтинг стран по показателю благоприятности условий ведения бизнеса. DOINGBUSINESS. [Электронный ресурс]. – URL: <https://russian.doingbusiness.org/ru/data/exploreeconomies/russia> (дата обращения: 31.05.2020).

6. Строительство многофункционального комплекса «Балтийская жемчужина» в Южно-Приморской части Санкт-Петербурга, Красносельский район: инвестиц. портал Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. – URL: <http://spbinvestment.ru/ru/projects/proektirovanie-i-stroitelstvo-mnogofunktionalnogo-kompleksa-bz> (дата обращения: 31.05.2020).

References

1. *Administrativnyj reglament predostavleniya razresheniya na stroitel'stvo v Sankt-Peterburge*: oficial'nyj sajt sluzhby gosudarstvennogo stroi-tel'nogo nadzora i ekspertizy Sankt-Peterburga. URL: <https://www.expertiza.spb.ru/m/regulations.html>

2. *Doklad o hode realizacii General'nogo plana Sankt-Peterburga v 2018 godu ot 18.11.2019*. Oficial'nyj sajt komiteta po gradostroitel'stvu i arhitekture Sankt-Peterburga. URL: <http://kgainfo.spb.ru/19951/>

3. *Nacional'nyj investicionnyj rejting*. Agentstvo strategicheskikh iniciativ. URL: https://asi.ru/government_officials/rating/

4. *Rejting Sankt-Peterburga po indikatoru «Poluchenie razreshenij na stroitel'stvo»*. DOINGBUSINESS. URL: [#">https://russian.doingbusiness.org/ru/data/exploreeconomies/russia/sub/saint-petersburg #](https://russian.doingbusiness.org/ru/data/exploreeconomies/russia/sub/saint-petersburg)

5. *Rejting stran po pokazatelyu blagopriyatnosti uslovij vedeniya biznesa*. DOINGBUSINESS. URL: <https://russian.doingbusiness.org/ru/data/exploreeconomies/russia>

6. *Stroitel'stvo mnogofunktional'nogo kompleksa «Baltijskaya zhemchuzhi-na» v Yuzhno-Primorskoj chasti Sankt-Peterburga, Krasnosel'skij rajon*. Investicionnyj portal Sankt-Peterburga. URL: <http://spbinvestment.ru/ru/projects/proektirovanie-i-stroitelstvo-mnogofunktionalnogo-kompleksa-bz>