САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Институт «Высшая школа журналистики и массовых коммуникаций»

*На правах рукописи*

**Абунагимов Евгений Вагизович**

Взаимодействие бизнеса и органов власти при реализации строительных проектов в Санкт-Петербурге

**Профиль магистратуры – «Коммуникативный консалтинг»**

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

Научный руководитель:

Доцент, кандидат политических наук,

Кузьмин Алексей Евгеньевич.

Вх. №\_\_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Секретарь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Санкт-Петербург

2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

[ВВЕДЕНИЕ 3](#_Toc513756473)

[ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ К ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ БИЗНЕС-АКТОРОВ С ОРГАНАМИ ВЛАСТИ 12](#_Toc513756474)

[1.1. Роль и место ключевых субъектов системы жилищного строительства 12](#_Toc513756475)

[1.2. Government relations как основной подход к формированию взаимовыгодных отношений между бизнес-субъектом и органами власти 28](#_Toc513756476)

[1.3. Использование методов лоббизма при продвижении интересов строительной отрасли и её представителей 37](#_Toc513756477)

[ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ОПЫТА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ БИЗНЕСА И ОРГАНОВ ВЛАСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В КОНТЕКСТЕ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И УЛУЧШЕНИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОГО КЛИМАТА 47](#_Toc513756478)

[2.1. Проблемы взаимодействия сторон и формы их преодоления 47](#_Toc513756479)

[2.2. Опыт взаимодействия сторон при реформировании Федерального закона об участии в долевом строительстве N 214-ФЗ 74](#_Toc513756480)

[2.3. Взаимодействие застройщиков и органов власти Санкт-Петербурга в развитии социальной инфраструктуры жилых территорий 100](#_Toc513756481)

[ЗАКЛЮЧЕНИЕ 114](#_Toc513756482)

[СПИСОК ИСТОЧНИКОВ 119](#_Toc513756483)

# **ВВЕДЕНИЕ**

*Актуальность работы*

1 марта 2018 года президент Российской Федерации Владимир Владимирович Путин обратился с посланием к Федеральному собранию. Весомая часть доклада лидера государства была посвящена актуальным проблемам в социальные сферы, а также основным успехам и трендам в её совершенствовании.

В своей речи В.В. Путин сделал важный акцент на перспективах развития жилищной среды в Российской Федерации. Он предложил инициировать комплексную программу территориального развития России, включая совершенствование городской архитектуры городов и иных муниципальных образований. По словам президента, усовершенствование жилищного ландшафта должно осуществляться при активном внедрении современных разработок и материалов в строительстве, прогрессивных инженерных идеях. Качественное улучшение жилищных условий в городах России требует от представителей власти внедрения электронных технологий в процессы экономического управления, а также реализации действий по совершенствованию социальной и коммунальной инфраструктур.

В.В. Путин также высказался о готовности оказать поддержку идеям, поступающим от бизнеса и гражданского общества, связанным с плановым совершенствованием жилищного пространства городов и иных населенных пунктов. Содействие власти осуществлению гражданских и предпринимательских инициатив, по мнению президента, должно стать важным условием в преображении городской среды.

Особую роль в реализации проекта комплексного развития жилищной среды президент возложил на органы муниципальных властей. По словам В.В. Путина, успешность осуществления проекта будет определяться в зависимости от способности чиновников отвечать на запросы граждан и бизнеса.

В.В. Путин отметил, что строительной отрасли необходимо стремиться к увеличению объёмов жилого строительства с сегодняшних 80 до 120 миллионов квадратных метров в год. Безусловно, задачи, поставленные президентов, являются весьма амбициозными. Однако их выполнение требует больших усилий, направленных на комплексное развитие системы жилищного строительства.

Президентом было замечено, что развитие системы строительства и комплексного улучшения жилищных условий в стране требует значительного укрепления института взаимодействия бизнеса и органов власти. Очевидно, обеспечение беспрепятственного и планомерного процветания отрасли возможно только при достижении паритета интересов сторон. Достижение данного условия требует интеграции новых методов взаимодействия сторон, ликвидации коммуникативных барьеров и реализации стандартов информационного общества. Способность власти создавать необходимые условия для улучшения предпринимательских условий, а также оказывать помощь в реализации инновационных и перспективных бизнес-проектов есть важнейшее условие для улучшения качества возводимого жилья, преобразования строительного ландшафта городов Российской Федерации, а также удовлетворения запросов и нужд граждан в современном и комфортабельном жилье.

Таким образом, в условиях интенсивного развития отрасли жилищного строительства и необходимости достижении стратегических задач, поставленных президентом РФ, тема данной работы является актуальной.

Цели, озвученные президентом, наталкивают автора на необходимость исследования того, насколько совершенной является действующая система взаимодействия бизнеса и власти. Насколько вероятным является осуществление важных стратегических задач и показателей при текущем состоянии взаимоотношений между субъектами. Какие проблемы наличествуют в отношениях субъектов, препятствующие развитию отрасли.

*Гипотеза*  
 Предварительный анализ позволяет автору полагать, что сегодня в России между строительным бизнесом и органами, представляющими власть, наличествует ряд негативных факторов, препятствующих улучшению предпринимательского климата и, тем самым, сдерживающих развитие строительной отрасли. В выведении данной гипотезы автор прежде всего исходит из позиции Национального объединения застройщиков жилья, члены которой в качестве приоритетного направления деятельности на ближайшие годы видят преодоление проблем в отношениях с государственной властью. Показательным является позиция России в рейтинге Doing Business. По показателю разрешений, полученных на строительство за один год, Россия занимает в данном табеле 115 место. По уровню наличия свобод бизнеса – 153 место.

Важным является определение среды исследования. В качестве региона, применительно к которому будет осуществляться исследование, автор выбрал город Санкт-Петербург. В мегаполисе строительство объектов жилой недвижимости в последние годы отличается положительной динамикой роста. Совершенствование жилищного ландшафта и улучшение условий для ведения бизнеса являются одними из ключевых направлений стратегии экономического и социального развития Санкт‑Петербурга на период до 2030 года.

Автор ставит ***целью работы*** анализ проблем взаимодействия строительных компаний и органов власти Санкт-Петербурга в рамках развития системы жилищного строительства, а также совершенствования предпринимательского климата.

***Объектом*** исследования является система взаимодействия строительных организаций, осуществляющих возведение объектов жилой недвижимости, с органами власти Санкт-Петербурга. ***Предметом*** – методы и основные формы взаимодействия сторон в рамках преодоления проблем строительства жилья и улучшения условий ведения бизнеса.

Реализация цели, поставленной автором, ***требует решения следующих задач:***

1. Осуществление теоретического исследования с целью выявления основных методов и подходов к взаимодействию бизнес-структур с органами власти;

2. Выявление проблем, характерных для жилищного строительства в Санкт-Петербург, а также системы взаимодействия строительных компаний и органов власти;

3. Рассмотрение процедур, реализуемых Правительством Санкт-Петербурга с целью стимулирования жилищного строительства и улучшения условий ведения бизнеса.

4. Выявление актуальных форм взаимодействия строительного бизнеса и органов власти;

5. Рассмотрение инновационных технологических форм взаимодействия, способствующих оптимизации строительного бизнеса;

6. Анализ опыта сотрудничества профессионального сообщества и представителей власти Санкт-Петербурга в рамках реформирования строительного законодательства;

7. Анализ опыта сотрудничества профессионального сообщества и представителей власти Санкт-Петербурга в рамках развития социальной инфраструктуры Санкт-Петербурга;

8. Определение степени и характера влияния гражданской инициативы на процессы, связанные с совершением жилищного строительства.

Выделение последней задачи опосредовано тем, что в послании президента было отмечено, что решающая роль в определении вектора развития городской среды отводится гражданам России. Именно население страны формирует будущий облик городов. Это значит, что бизнес и власть должны прислушиваться к позиции населения, тем самым, выступая субъектами, обслуживающими гражданский запрос.

В настоящее время тема взаимодействия строительных компаний и органов власти в сфере жилищного строительства не является научно популярной, что наделяет работу автора чертами уникальности и научной новизной.

Теоретический базис работы формируют следующий труды: «GR-связи с государством» Сморгунов Л.В., «GR и лоббизм: теория и технологии» под редакцией Ачкасовой В.А., Митусова И.Е., Филатовой О.Г., «GR и лоббизм» Меньшенина Н.Н, Пантелеева М.В, А. В., «Лоббизм» Павроз А.В., «Практикум по лоббизму в России» Толстых П.А., «Взаимодействие с органами государственной власти, или government relations» Морозов В.А.

Поскольку автор намерен рассматривать взаимоотношения выделенных субъектов в контексте реформирования действующего строительного законодательства, в качестве источников будут выступать нормативные акты, регулирующие отрасль. В частности, большое внимание будет уделено структуре Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

В качестве эмпирических методов исследования автором будут использованы:

1. *Экспертное интервью с представителями строительной отрасли;*
2. *Анализ вторичных данных.* Рассмотрение данных аналитических служб, рейтингов, отчетов профильных комитетов и профессиональных объединений, а также экспертных позиций;
3. *Анализ содержания документов:* текстов нормативных актов, регулирующих жилищное строительство, положений стратегий и программ развития, материалов заседаний межведомственных рабочих групп, описаний специальных проектов;
4. *Кейс-метод:* рассмотрение механизма реализации проектов, инициированных при содействии застройщиков и Правительства Санкт-Петербурга.

Положения, выносимые на защиту

Автором установлено, что активному росту темпов введения в эксплуатацию жилых объектов в Санкт-Петербурге в значительной степени способствовало укрепление системы взаимодействия представителей бизнеса и органов власти Санкт-Петербурга, а также работа администрации города по стимулированию жилищного строительства. Автор выделяет следующие факторы, которые определяют успешность развития отрасли:

*1. Инициатива и личное участие высших должных лиц в разработке и реализации проектов и мероприятий, направленных на стимулирование строительной сферы и укрепление института взаимодействия бизнеса и власти.*

С 2014 года Правительством Санкт-Петербурга осуществляется реализация задач, заложенных в стратегию экономического и социального развития Санкт‑Петербурга на период до 2030 года, которая была разработана по инициативе Губернатора Санкт-Петербурга, Г.А. Полтавченко. Стратегия предполагает осуществление ряда программ, ориентированных на инвестиционное и технологическое обеспечение процессов жилищного строительства, а также на улучшение условий для ведения бизнеса.

Под руководством Г.А. Полтавченко сегодня ведет свою деятельность штаб по улучшению условий ведения бизнеса. Вице-губернатором Санкт-Петербурга, И.Н. Албиным, осуществляется контроль за рабочей группой «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства». Группа более чем на 80% состоит из представителей строительного сектора. Одновременно с этим, И.Н. Албин является председателем Союза строительных объединений и организаций Санкт-Петербурга.

*2. Успешность внедрения форм межгруппового взаимодействия.*

Эффективность работы группы «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» определяется положительным ростом важных показателей. за несколько лет была существенно снижена продолжительность ожидания выдачи разрешений на строительство: с 237 дней до 90. Скорость осуществления процедур, связанных с правительственным администрированием строительных проектов увеличилась на треть. Удалось достигнуть сокращения количества дней, необходимых для подключения объектов к сетям инженерной инфраструктуры: с 283 дней до 81. Значительно увеличилась и энергоэффективность объектов.

Помимо этого, при сотрудничестве правительства и предпринимателей в кратчайшие сроки была сформирована и доведена до законодателя консолидированная позиция города по внедрению поправок в Федеральный закон об участии в долевом строительстве.

*3. Эффективное использования IT-разработок в рамках снижения количества административных барьеров.*  Благодаря введению Единой системы строительного комплекса удалось добиться 87%-го показателя удовлетворения заявок застройщиков и увеличения скорости принятия решения на 30%.

Однако, не смотря на достигнутые успехи, экспертами, принявшими участие в интервью, отмечается, что в системе взаимоотношений между классом застройщиков и Правительством Санкт-Петербурга наличествует ряд проблем, препятствующих развитию отрасли.

*4. Наличие бюрократических процедур, нерегламентированных нормативными актами, которые приводят к временным и финансовым издержкам;*

*5. Необходимость в усилении роли органов власти в осуществлении контроля за ценообразованием на строительные материалы и ужесточением антимонопольного регулирования;*

*6. Наличие конфликта интересов в рамках развития строительства объектов социальной инфраструктуры.* Условия государственно-частного партнерства, предложенные Правительством Санкт-Петербурга, не являются выгодными для всех сторон взаимодействия.

*7. Избирательное применение требований и санкций закона по отношению к разным застройщикам.*

В отношениях бизнеса и власти наблюдается принцип «фаворитизма», где застройщики, исполняющие правительственные заказы, пользуются большим расположением администрации города, а также в меньшей степени обременены государственным надзором.

*8. Пренебрежение интересами застройщиков в угоду обеспечения безопасности участников долевого строительства.*

Экспертами отмечено, что сегодня вектор реформирования законодательства и отрасли жилищного строительства в целом, определяется требованиями 1-2% процентов обманутых дольщиков. Что зачастую приводит к деструктивным реформам и существенному ухудшению условий для ведения строительного бизнеса. Правительство склонно выступать на стороне граждан, стремясь сохранить свою репутацию. Вышеизложенное означает, что репутация застройщика является важнейшим фактором взаимовыгодного сотрудничества с властью.

# 

# **ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ К ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ БИЗНЕС-АКТОРОВ С ОРГАНАМИ ВЛАСТИ**

## **1.1. Роль и место ключевых субъектов системы жилищного строительства**

**1.1.1. Классификация участников строительного цикла**

Рыночная система представляет собой дифференцированную совокупность различных субъектов, участвующих в производственном обмене, к числу которых относятся потребители, регуляторные органы, и компании-производители, являющиеся базисным и системообразующим звеном товарно-денежных отношений[[1]](#footnote-1). Качество и значение реализуемой производителями продукции определяет направление развития рынка и формирует потребительский спрос, тем самым способствуя росту уровня жизни и научно-экономическому развитию. Данная миссия понуждает предпринимательский класс действовать согласно современным принципам бизнеса, запросам общества и принятым юридическим нормам. Описанные условия означают, что бизнес-компания, ориентированная на успешное развитие, должна реализовывать активную информационную политику, направленную на установление прочных партнерских связей с целевыми группами, уровень взаимоотношения с которыми определяет качество работы компании. Центральное место во внешнем окружении компании занимает государство, как главный субъект, определяющий и формирующий условия ведения предпринимательской деятельности в стране.

И.С. Степанов определяет строительство как отдельную отрасль экономики, представляющую из себя систему субъектов, обеспечивающих проектирование, финансирование, возведение и сбыт объектов недвижимости[[2]](#footnote-2). Леонова Л.Б. полагает, что жилом в строительстве система органов государственной и муниципальной власти осуществляет регулирование отрасли, а также законодательное обеспечение процессов строительства и распоряжения земельными территориями[[3]](#footnote-3). В сфере строительства наличествует большое разнообразие коммерческих структур. Их статус определен вкладом и функциями в процесс производства. Валицкий С.В., Голубова О.С, выделяют пять типов участников: застройщик, заказчик проектировщик, инвестор и подрядчик[[4]](#footnote-4).

*Инвестор* - один из ключевых участников процесса строительства, поскольку размер и регулярность финансового обеспечения реализуемых работ есть итог его деятельности. В настоящее время наличие инвестиционных групп обусловлено дефицитом инвестиционного капитала, а также ограниченными условиями ведения бизнеса на территории Российской Федерации. В связи с этим выбор инвестора требует формирования определенного подхода, включающего в себя непосредственно сам процесс поиска и выработку стратегии по взаимодействию. В современной бизнес-практике подобная практика инстиуциализирована в обособленную область Investor Relations.

Инвестором может являться как физическое, так и юридическое лицо, производящее вклад средств, вырученных или заёмных в строительство, либо воспроизводство ключевых капиталов. Помимо этого, ресурсодержатель независим в определении границ капиталовложений, а также их направлений. Он конфигурирует организационные формы строительных работ, а также осуществляет сделки по развитию конкретной инвестиционной программы. Сформировав инвестиционный капитал, девелопер передает право распоряжения средствами застройщику.

К числу инвестиционных средств можно отнести: наличные, депозиты и вклады, ценные бумаги, векселя и иные активы, котирующиеся на рынке финансов. Объекты недвижимости: земельные территории, производственные мощности, техника, автомобили, плоды интеллектуальной деятельности, природные ископаемые.

*Заказчиком* является субъект, осуществляющий управление финансовыми расходами на протяжении всего цикла работ: начиная с этапа проектирования, заканчивая вводом объекта в эксплуатацию или выходом объекта строительства на проектную мощность.

*Застройщик* – инвестор или иной субъект, обладающий юридическими правами, назначенный инвестором ответственным за реализацию инвестиционной стратегии. Застройщик является ключевым звеном в субъектной системе возведения объектов недвижимости. Он координирует реализацию строительных работ, взаимодействие с группой инвесторов, заказчиком и подрядчиком. Застройщик наделен правами на землю, он, в отличие от заказчика, лишь использует земельный участок под застройку на правах аренды. Застройщик на основании договора с инвестором волен распоряжаться его денежными средствами для финансирования строительного проекта. Перечень регулярных процедур, реализуемых застройщиком, ограничен следующими пунктами: создание заказа на разработку проектной документации, оформление сделки с исполнительным подрядом на проведение строительно-монтажных и пуско-наладочных мероприятий. Застройщик обеспечивает постоянный контроль за соблюдением регламента строительства, выполнением требований техники безопасности и эксплуатации техники и ресурсов.

*Подрядчик* − предприятие, осуществляющее по договору подряда строительство объекта. Подрядчик должен иметь лицензию на осуществление им тех или иных видов деятельности.

*Генеральный подрядчик* – это организация, реализующая по договору подряда строительство, несущая ответственность перед застройщиком за возведение объекта в соответствии проектной документацией и нормами осуществления строительных работ. Подрядчик обеспечивает реализацию отдельных видов строительно-монтажных работ субподрядными организациями и несёт ответственность за качество исполнения строительно-монтажных работ.

*Проектировщик* – проектное предприятие, осуществляющее разработку проекта объекта строительства. В целях разработки разделов проекта или проведения научных исследований, проектировщик способен привлекать к участию научно-исследовательские и инженерные организации[[5]](#footnote-5). Генеральный проектировщик отвечает за качество возведения объекта, технико-экономические показатели постройки, последовательность выполнения подрядчиком проектных решений.

Основной задачей инвестора и застройщика является возведение комплекса объектов и введение их в эксплуатацию при минимизации капитальных вложений в наиболее короткие сроки.

Исходя из анализа типологии участников строительного рынка, можно сделать вывод, что ключевым субъектом, обеспечивающим реализацию строительного проекта, является застройщик. Застройщик является операционным посредником между заказчиком и инвестором. Далее по тексту под понятием строительная компания будет рассматриваться фигура застройщика. Для описания ключевых характеристик строительной компании как участника социально-экономического обмена, обратимся к основным параметрам коммерческой организации, выделенным А.Д. Тюриной. Рассмотрим их на примере компании-застройщика[[6]](#footnote-6).

*Строительная компания выполняет роль посредника в социально-экономическом производстве.* Строительная компания ориентирована не только на достижение максимальной маржинальности деятельности. Современная строительная компания является техническим исполнителем государственной политики по обеспечению граждан доступным и качественным жильем.

*Строительная компания является бизнес-единицей с обособленным имуществом*. Согласно ст. 3. ФЗ № 315 «О саморегулируемых организациях» от (1.12.2007), саморегулируемыми организациями признаются некоммерческие организации, созданные в целях, предусмотренных настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами, основанные на членстве, объединяющие субъектов предпринимательской деятельности, исходя из единства отрасли производства товаров (работ, услуг) или рынка произведенных товаров (работ, услуг), либо объединяющие субъектов профессиональной деятельности определенного вида.

*Функционирование строительной компании требует юридической регистрации и наличие собственного устава и бюджетного плана.* Согласно ФЗ ст. N 214-ФЗ «застройщик - хозяйственное общество, которое, или основное общество которого, либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества, имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда.»[[7]](#footnote-7) Статья 23.1. того же закона предписывает застройщикам осуществлять регистрацию в едином реестре с последующим внесением информации о компании, включающей сведения о местонахождении главного офиса, список возведенных объектов и финансовую отчетность.

*Самостоятельность в принятии стратегических решений и коммерческая независимость.*  Внутри строительной компании, в зависимости от ее учредительной формы, решения могут принимать либо единоличным решением главы организации, либо ее акционерным собранием. Процесс принятия решений имеет коллегиальный характер. Исключение составляют компании, аффилированные государству. В подобном случае государство является единственным лицом, способным конфигурировать политику компании с учетом национальных и стратегических интересов[[8]](#footnote-8).

*Ориентированность на максимизацию прибыли и повышение управляемости предприятием.* Согласно закону достаточного основания, данный параметр не является исключением для организаций, занятых возведением дорогостоящих и технологически сложных объектов. Прибыль необходима для покрытия издержек производства и стимулирования производственной деятельности.

Опираясь на параметры, предложенные А.Д. Тюриной, было доказано что строительную организацию можно справедливо относить к категории бизнес-субъектов, участвующих в социально-экономическом обмене.

**1.1.2. Функции государства по стимулированию жилищного строительства в Российской Федерации**

Согласно ч. 2. ст. 40 Конституции Российской Федерации, органы государственной и муниципальной власти поддерживают институт жилого строительства в стране, предлагая условия для реализации гражданского «права на жилище»[[9]](#footnote-9). В.Е. Чиркин отмечает, что возведение и реализация объектов жилой недвижимости требует больших расходов, в связи с чем государству надлежит содействовать созданию особого климата для роста рынка жилья и удовлетворения нужд граждан в жилищной площади. Это предполагает задействование множества средств финансирования и выделения субсидий[[10]](#footnote-10). Важность стимулирования органами власти жилого строительства опосредована социальной значимостью жилищного обеспечения.

Рассматривая вопрос о роли государства в развитии строительства, обратимся к восьми функциям государства в экономике, выделенным А. Буничем[[11]](#footnote-11). Первая функция является координирующей. Статус координатора в данном случае имеет государство, которое формирует систему взаимоотношений между бизнес-субъектами и исполнительными органами. Главным ведомством, осуществляющим координацию строительства в Российской Федерации, является Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. Рассмотрим ряд полномочий данного органа. Первым из них является формирование и осуществление законодательного координирования в сфере строительства, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. К числу функций также относится предоставление услуг по управлению государственными владениями в сфере промышленного и жилого строительства[[12]](#footnote-12). Также данное ведомство отвечает за координацию работы Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, государственной корпорации — Фонда содействия реформированию ЖКХ.

Вторая функция возлагает на государство статус ключевого инвестора всех социально-экономически процессов в стране. В основе этого положения лежит учение Дж. Кейнса. Этот подход стала чертой политики американского президента Ф. Рузвельта, который при помощи реформ смог вывести экономику США из кризиса в первой половине 20 века. Кейнсианский подход долгие годы был наиболее популярным в западной эконмической теории. В России подход стал актуален только в последние десятилетия, после отказа от плановой экономики. Согласно данным Федеральной службы государственной статистики инвестирование в сферу строительства в 2017 году составил 3% от всей инвестиционной выручки. По данным издания «Россия в цифрах» (2017), суммарный вклад государства и муниципалитетов в строительство равен 160, 8 млрд. рублей. Доля частных же инвестиций исчисляется 1987,2 млрд. рублей. В строительство и развитие жилищного сектора вклад государства составляет 20%[[13]](#footnote-13).

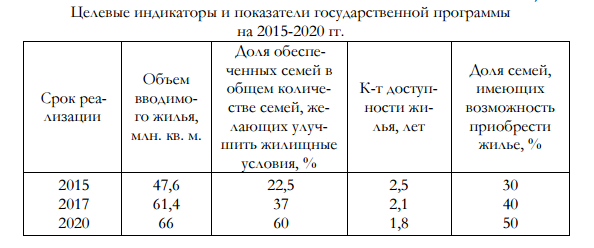
Сегодня в России инвестиционная активность органов в сфере финансовой поддержки строительства недвижимости заключается : 1) в подготовке и создании договора со строительной компанией; 2) в предоставлении гарантий по банковскому кредиту, предоставляемому застройщику на финансирование проекта; 3) в покрытии процентных ставок; 4) в экономической поддержке застройщиков и банков; 5) в обеспечении деятельности по продаже жилой недвижимости[[14]](#footnote-14).

Третья функция предполагает, что государство является катализатором экономических процессов. Сущность функции раскрывается в способности государства перераспределять ресурсы и инвестиционные потоки от малодоходных предприятий и секторов бизнеса к новым, перспективным и передовым. В данном случае дезорганизация устаревших промышленных комплексов с постепенным высвобождением земельных территорий под нужды инвестиционных групп будет являться эффективным и перспективным действием.

Поддержка социального развития в стране есть четвертая функция государства. Государство является ключевым субъектом, обеспечивающим реализацию социальной политики и перераспределения средств в пользу социально незащищённых категорий населения. В сотрудничестве с частным бизнесом государственные органы должны создавать все необходимые условия для максимально комфортных условий жизни и институционального развития отрасти строительства.

В сфере социального строительства государство предлагает ряд программ, стимулирующих спрос на приобретение жилья. С 2002 года существует программа «Жилище»[[15]](#footnote-15). Она включает в себя пять структурных компонентов, ориентированных на решение различных проблем в плоскости жилищно-коммунального управления. Например, в формате плана «Обеспечение жильем молодых семей» предполагается осуществление процедур по оказанию помощи молодым семьям и организация социальных выплат на улучшение жилищных условий. Разрешения на помощь в период с 2015 по 2020 годы планируется выдать 157,36 тысячам семей. В подпрограмме «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» учтена взаимосвязь с процедурами программы «Жилье для российской семьи». В соответствии с пунктами программы будет продолжена работа с субъектами Российской Федерации по строительству и развитию социальной инфраструктуры в местах, застраиваемых объектами экономического класса.

*Таблица 2.1. Целевые индикаторы и показатели государственной программы на 2015-2020 гг*.



Пятая функция предписывает государству осуществление антимонопольного контроля. Данная функция особо актуальна для российской рыночной системы, где весомая часть подрядов на возведение объектов социального и промышленного пользования достаются достаточного ограниченному количеству компаний. По отчетам ФАС, в 2016 году в России было возбуждено 168 дел об антиконкурентных соглашениях при реализации строительных работ, а в 2017 значительно меньше – 48[[16]](#footnote-16). Положительное изменение показателя может свидетельствовать об эффективности государственного контроля.

Шестая функция - планирование и прогнозирование. Функция может быть реализована за счет создания исследовательских институтов и проведения регулярных исследований рынка. Планирование может быть осуществлено за счет создания федеральных целевых программ развития как экономики страны в целом, так и ее отдельных сегментов. Формирование подобных программ допускает и поощряет участие отраслевых представителей и гражданских активистов, которые обладают ресурсами, необходимых для повышения степени рациональности данных программ.

Седьмая функция – формирования условия для научно-технического развития, создание новой модели, которая позволила бы России навязывать борьбу оппонентам в наукоемких, высоко прибыльных сегментах.

Восьмая функция сводится к инициации устойчивой кредитно-финансовой системы. Выгодное кредитование бизнеса и населения способно значительно стимулировать предпринимательскую способность и воздействовать на рост спроса на продукты и услуги.

Реализация программы государственной поддержки строительства невозможна без активного участия представителей отрасли. Наличие коммуникационных систем, обеспечивающих связь между бизнесом и государственными органами, способствует укреплению института реформирования жилищного строительства. С 1991 года в Российской Федерации функционирует Торгово-промышленная палата с представительствами во множестве региональных субъектов. Данный некоммерческий орган предназначен для защиты интересов бизнеса и развития экономических секторов в содействии с представителями государственной власти.

К числу ключевых задач Торгово-промышленной палаты относятся следующие: защита интересов предпринимательского класса на федеральном и муниципальном уровнях, развитие взаимодействия с зарубежными деловыми партнерами и институциями, помощь в получении новых источников финансирования бизнеса, формирование приемлемой системы экспертного контроля, содействие решению гражданско-правовых споров, а также отстаивание этических принципов ведения бизнеса[[17]](#footnote-17).

В структуре ТТП РФ существует Комитет по предпринимательству в сфере строительства. Комитет учрежден с целью оказания помощи развитию строительной индустрии, формированию рыночной экономики России, посредством создания благоприятной среды для предпринимательской деятельности, улучшения законодательный базы развития бизнеса, укрепления инфраструктуры обеспечения предпринимательства в сфере строительства, коллегиального рассмотрения проблем, имеющих отношение к деятельности комитета, подготовки предложений для рассмотрения на собрании Совета и руководства ТПП России, установления стабильных партнерских отношений между отечественным бизнес-сообществом и зарубежными предпринимателями.

Государством поддерживается деятельность саморегулируемых организаций в сфере строительства. К наиболее известным относятся: «Национальное объединение застройщиков жилья» и «Ассоциация строителей России». Обе ассоциации обладают схожими мотивами деятельности. Их миссия сводится к привлечению внимания государственных сил и общественности к проблемам развития систем промышленного и жилищного строительства. Ассоциации регулярно инициируют конференции, на которых обсуждаются частые и общие проблемы отрасли, а также предлагаются коллективные решения по улучшению условий ведения бизнеса. В составе ассоциаций присутствуют экспертные и аналитические центры, осуществляющие консультационную деятельность и экспертизу бизнеса.

Для российского бизнеса характерна высокая зависимость коммерческих структур от решений государственной власти. Деятельность негосударственных компаний подвержена постоянному надзору со стороны инстанций различного уровня. Позицию автора подтверждает позиция России в международном рейтинге свободы бизнеса: в 2016 году Россия заняла в нем 153 место[[18]](#footnote-18). В описанных условиях бизнес-субъекты вынуждены предпринимать активные действия по эффективному взаимодействию с органами государственной власти. Строительство недвижимости в Российской Федерации является одним из наиболее активно развивающихся секторов рынка, однако уровень предложения по-прежнему не удовлетворяет существующему спросу, что неминуемо ведет к перманентному снижению цен на жилье. Данное явление не способствует, а препятствуют предпринимательской способности на рынке недвижимости [[19]](#footnote-19).

Причин, влияющих на снижение темпов строительства недвижимости, экспертами выделяется несколько. Наиболее очевидной из них является пассивность государственных органов во внедрении стимулирующих методов. Строительные компании видят наиболее рациональным предоставление в пользование меньшего количества жилых площадей и реализация их с высокой ценой, чем возведение большего количества объектов, тем самым сопутствуя снижению цен. Среди причин можно выделить дефицит территорий под строительство. Всего один процент государственных земель удовлетворяет требованиям строительства. Данная проблема может быть решена только при участии государства, однако, как уже было отмечено ранее, интенсификация развития отрасли требует более активного участия регулирующих органов. Необходимо осуществление реформации системы законов, регулирующих вопросы жилого строительства, прав торговли и распоряжения земельными ресурсами[[20]](#footnote-20).

Национальная ассоциация застройщиков жилья среди наиболее приоритетных направлений своей деятельности выделяет следующие позиции[[21]](#footnote-21):

1. Преодоление административных барьеров, препятствующих инвестиционно-строительной деятельности;
2. Снижение цен на подключение к сетям инженерного оснащения жилых объектов;
3. Ликвидация дефицита территорий, пригодных для строительства объектов жилой недвижимости;
4. Установление положительных отношений с органами, регулирующими вопросы, связанные со строительством жилых объектов;
5. Формирование условий, стимулирующих развитие строительства в Российской Федерации.

*Преодоление административных барьеров, препятствующих инвестиционно-строительной деятельности.* Данные международного рейтинга Doing Business в 2017 году демонстрируют, что Россия находится на 115 месте по показателю полученных за год разрешений на строительство[[22]](#footnote-22).

Результаты исследования Национального объединения застройщиков, посвященного проблемам жилого строительства, демонстрируют ряд показателей, характеризующих наличие административных барьеров в сфере строительства. В среднем при осуществлении строительного проекта насчитывается около 100 административных процедур. Среднее время, затрачиваемое на их прохождение, составляет около 1 000 дней. Доля процедур, регламентированных Федеральным законодательством в описанной совокупности занимает лишь 30%. Полученные результаты свидетельствуют о том, что застройщик в основном вынужден сталкиваться с проблемами, которые перед ними ставит муниципальная администрация субъектов, в которых осуществляется реализация строительных мероприятий[[23]](#footnote-23).

*Снижение цен на подключения к сетям инженерного оснащения жилых объектов.* Данные исследования административных барьеров в сфере жилого строительства, осуществленные в 45 субъектах Российской Федерации, продемонстрировали, что подключение к инфраструктурным системам в среднем обходится застройщику в 25 млн. рублей. Около 80% расходов составляют затраты на непосредственное подключение к обеспечительным сетям, а также на решение вопросов, связанных с данной процедурой. Значительный уровень цен подключения к сетям и согласования технических условий можно считать серьезной преградой для форсирования объемов строительных работ. Очевидно, что высокая стоимость подключения сказывается на конечной стоимости жилья, что не может не препятствовать снижению покупательной способности.

*Ликвидация дефицита территорий, пригодных для строительства объектов недвижимости.* По мнению Национального объединения застройщиков жилья, в Российской Федерации по-прежнему актуальна проблема формирования рынка земельных территорий, приемлемых для строительства объектов жилой недвижимости. Превалирующая часть земельного фонда, которая могла бы быть использована под нужды застройщика, не является освоенной. Однако, данная проблема может быть решена в долгосрочной перспективе. Сегодня в России инициирован проект об отмене распределения земель по категориям, это связано с тем, что процедура присвоения оценки землям не является дешевой, а также она занимает много времени, что отрицательно сказывается на темпах строительства.

*Формирование условий, стимулирующих развитие строительства в Российской Федерации.* В последние годы российскими силами федерального уровня было инициировано несколько законопроектов, стимулирующих развитие жилищного строительства, а также улучшающих условия ведения бизнеса.

Указом Президента РФ от 4.06.08 г. № 889 «О некоторых мерах по повышению энергетической и экологической эффективности российской экономики» планируется снижение к 2020 году энергоёмкости ВВП Российской Федерации, в том числе и инвестиционное-строительной деятельности, более чем на 30%.

Приказ министра регионального развития РФ от 08.04.2011г. предписывает правила обозначения классов энергоэффективности[[24]](#footnote-24). Для жилых новостроек предусмотрены категории энергоэффективности от допустимого до максимально энергоэффективных.

Указ Президента РФ от 07.05.2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» предписывает Правительству к 2018 г. создать условия для снижения стоимости квадратного метра жилья на двадцать процентов, путём интенсификации жилого строительства в стране.

Таким образом, государственная власть оказывает содействие развитию жилищного строительства в Российской Федерации, путем применения законодательной инициативы и прямого участия президента. О функциях органов государственной власти в решении проблем строительной отрасли будет изложено в параграфе 1.2.

## **1.2. Government relations как основной подход к формированию взаимовыгодных отношений между бизнес-субъектом и органами власти**

**1.2.1. Субъект-объектная модель Government relations**

В коммуникационной практике бизнес-компаний существует два подхода к взаимодействию с государственными органами: лоббизм и government relations. Первый представляет собой программу краткосрочных действий, второй является долгосрочной программой[[25]](#footnote-25). Прежде, чем будет дано объяснение по различиям и преимуществам выделенных подходов, рассмотрим их сущность и набор методов, применяемых в рамках их реализации.

В.А. Морозов в пособии «Взаимодействие с органами государственной власти, или government relations» определяет government relations как деятельность субъекта, конечной целью которой является установление благоприятных отношений с органами, уполномоченными осуществлять государственную политику[[26]](#footnote-26). П.А. Толстых утверждает, что основной функцией government relations является создание долгосрочной, взаимовыгодной и прогнозируемой системы взаимодействия с приоритетными для бизнес-субъектами акторами, обладающими важными политическими ресурсами. Еще одной задачей GR-менеджмента можно считать возможность прогнозирования и нейтрализации негативного воздействия деятельности политических стейкхолдеров и воплощение стратегических целей бизнеса в политической плоскости.[[27]](#footnote-27) В Российской Федерации инструментарий GR-менеджмента успешнее всего освоен иностранными фирмами, осуществляющими свой бизнес в здешних условиях.

Существует и иное понимание GR-менеджмента, поддержанное рядом отечественных исследователей. Согласно этому подходу, government relations становится равнозначным PR государственных органов. Например, известный российский специалист в области коммуникаций - Ю. М. Михайлова полагает, что субъектом PR выступают органы государственной власти, а совокупность коммуникационных инструментов можно обозначить как государственный PR[[28]](#footnote-28).

Работа GR-специалиста предполагает наличие умения создавать дружественные отношения с властью с использованием определенных техник, являющихся воплощением социально-коммуникативной технологии, предназначенной для координации внешних и внутренних коммуникаций компании с её стейкхолдерами. В то же время социальная коммуникативная технология, полагающаяся на план целевых действий, есть специальная функция управления коммуникационной политикой субъекта, ориентированная на удовлетворение конкретных социальных потребностей[[29]](#footnote-29).

Далее рассмотрим классическую субъект-объектную модель взаимодействия бизнес-субъекта с органом государственной власти, предложенную практиками Петербургской школы PR Е.В. Лебедевой, Л.Г. Титаренко, О.Г. Филатовой. Данная модель предполагает наличие субъекта и объектов в различных уровнях[[30]](#footnote-30).

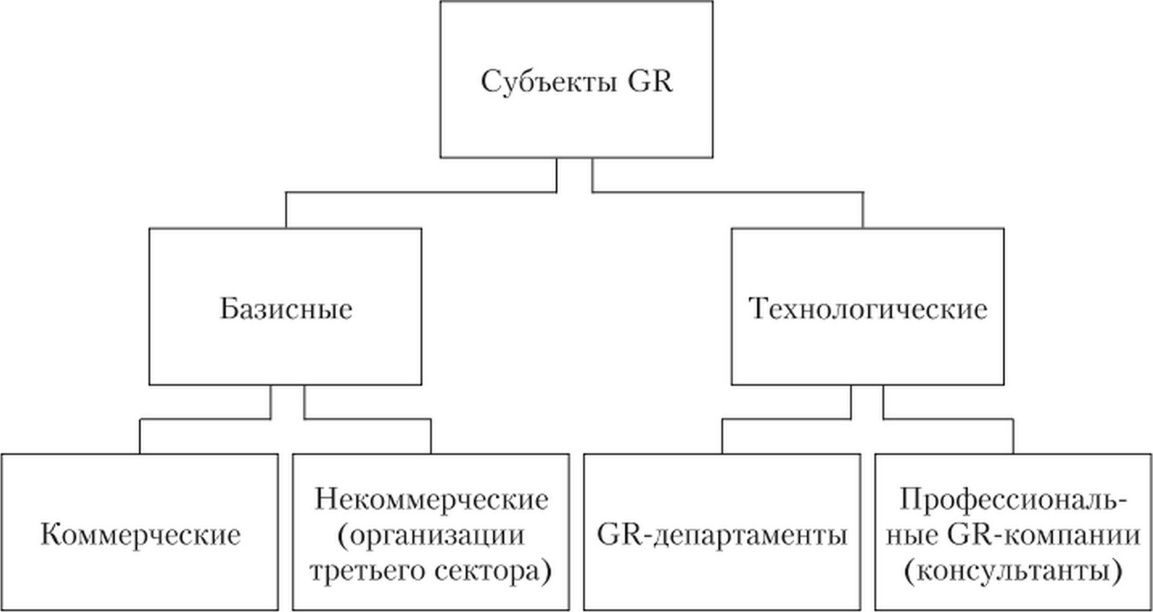
Субъектами GR выступаю не только сами строительные компании, но и наемные профессиональные организации, осуществляющие работу по взаимодействию с органами власти вне штата самой компании. Подобного рода исполнители в традиции Петербургской школы носят статус *технологического субъекта*[[31]](#footnote-31). Как было установлено ранее, инвестор способен осуществлять коммуникационную поддержу проекта строительства и поддерживать все инициативы по взаимодействию с государством. Инвестор, наряду со строительной компанией, является базисным субъектом GR.

Среди технологических субъектов стоит отдельно рассматривать GR-департаменты и профессиональные агентства, оказывающие консультационные функции, а также полностью выполняющие план процедур по взаимодействию с органами государственной власти.

Отделом по взаимодействию с органами власти является подразделение компании, отвечающее за удовлетворение ее интересов в плоскости политических решений. Сегодня каждая строительная компания располагает специалистами, способными взаимодействовать с чиновниками[[32]](#footnote-32).

По данным К.Э. Казакевича, как правило отдел по связям с государством функционирует в составе департамента единой маркетинговой стратегии. Однако, допустим вариант, когда все обязанности по установлению коммуникации с чиновниками полностью возлагаются на одного специалиста.

Специализированные GR-агентства – это агенты, на контрактной основе защищающие интересы строительной компании на уровне коммуникации с государственными органами. Ими могут являть консалтинговые фирмы, коммуникационные компании, юридические конторы.



*Рис 1.1. Классификация субъектов GR*

Далее рассмотрим роль Объекта GR в сфере строительства. Объектом является орган государственной, либо муниципальной власти, регулярное взаимодействие с которым улучшает условия ведения бизнеса для компании.

Прежде, чем перейти к анализу объекта GR, необходимо определить понятийные границы термина «государственный орган». Стоит отметить, что среди экспертов и исследователей не было выработано единого подхода к разъяснению сущности данного понятия. Это связано с лакунами, имеющими место в Конституционном законодательстве РФ. Основной предмет споров –наличие двух схожих семантических единиц: «орган государственной власти» и «государственный орган». Согласно одному подходу, эти категории являются родственными, другому – отличающимися друг от друга. Условием разграничения является то, что органы государственной власти упомянутые в Конституции. Остальные принято причислять к государственным органам.

Проведя анализ двух терминов, можно констатировать, что объектом GR-коммуникации могут быть не только органы государственной власти, но и все те структуры, на которые волей государственного или муниципального руководство налагается исполнение определенных обязанностей по развитию социально-экономической политики. К числу прочих относятся: министерские ведомства, комитеты, советы по развитию.

Согласно комментарию к Конституции Российской Федерации, органы государственной власти — «отдельное звено государственного аппарата, на которое Конституцией или соответствующим ей законом возложено исполнение определенных властных функций, принятие властных решений, издание соответствующих нормативных актов»[[33]](#footnote-33).

Разновидности GR-отношений определяются тем, к какой ветви власти относится объект. Так выделяются: законодательная, судебная, исполнительная ветви власти, а также отельные органы (ЦИК, Счетная палата, Центробанк)[[34]](#footnote-34).

В качестве объекта GR может рассматриваться и отдельный человек – фигура, принимающая решение. Как правило, им является чиновник, обладающий определенным набором полномочий и доступом к ресурсам, представляющим интерес для субъекта GR. В зависимости от того, с властью какого уровня устанавливаются отношения субъектом GR, можно выделить следующие уровни GR: муниципальный, региональный, федеральный.

В практике строительного бизнеса объектами воздействия могут являться различные государственные и муниципальные ведомства: министерство промышленности и строительства, региональные и муниципальные департаменты по управлению строительство и жилищно-коммунальным хозяйством, Федеральная антимонопольная служба. В качестве лиц, принимающих решение, могут рассматриваться министры и секретари министерств, депутаты федеральной и муниципальных дум.

**1.2.2. Технологический аппарат Government Relations**

Дав описание структуре субъект-объектных отношений строительных организаций и органов государственной власти, обратимся к типологии типичных методов GR-воздействия бизнес-организации на представителей государственной власти. Коллектив учебного пособия «GR и лоббизм: теория и технологии» в качестве популярных методов воздействия выделяют следующие: прямое взаимодействие с объектом, воздействие через экспертное сообщество, медиарилейшнз, корпоративная социальная ответственность и помощь в политической деятельности[[35]](#footnote-35). Рассмотрим содержание выделенных методов более подробно.

Прямое взаимодействие с представителями власти требует наличия приемлемых каналов для установления личностной коммуникации и включает: непосредственное взаимодействие с лицами, принимающими решения, обеспечение бизнес-структур законодательной информацией и сведениями, касающимися решений конкретных проблем отрасли, участие в заседании комитетов, советов и департаментов, посещение специальных мероприятий, инициированных федеральными или муниципальными властями, либо, проводимых с их участием. Стоит отметить, что помимо прямого воздействия, существует еще и косвенное, при котором GR-специалист обращается к тем персонам, которые имеют непосредственное отношение к лицу, ответственному за принятие решения.

Апеллирование к информации экспертного сообщества является одним из наиболее популярных методов взаимодействиями с государственными органами. В сфере строительства метод может быть применим, посредством привлечения известных специалистов в области экономики, градостроительства, инженерии, и социальной политики. Помимо сторонних экспертных данных, строительная компания может полагаться на собственные результаты исследований, а также помощь отраслевых ассоциаций. Например, подобную услугу оказывают эксперты Национальной ассоциации застройщиков жилья. Структура экспертной базы, на которую способен опираться специалист с органами государственной власти, подробно представлена на рисунке 1.2.



*Рис 1.2. Структура экспертного знания.*

Согласно этическому кодексу лоббистской деятельности, в качестве генерального принципа профессиональной этики лоббиста и GR-специалиста выделяется следование общественному благу. Достижение общественного блага возможно только при возможности паритета интересов трех участников коммуникации: государства, бизнеса и общества[[36]](#footnote-36). Корпоративная социальная ответственность позволяет организации достигать своих стратегических целей, укрепляя репутацию в глазах общественности и государства. Суть данной концепции ведения бизнеса заключается в удовлетворении нужд определенных групп населения, путем использования ресурсов и возможностей, которыми располагает компания[[37]](#footnote-37).

В качестве примера реализации политики КСО можно рассмотреть деятельность компании «Стройновация», которая выполняет программу поддержки высших учебных заведений и исследовательских институтов, целью которых является поддержка конкретных строительных и инженерных проектов и направлений. В частности, «Стройновация» изыскала средства на развитие проекта поддержки научных направлений новых структур НИТУ «МИСиС»[[38]](#footnote-38).

Агентство политических и экономических коммуникаций ежемесячно публикует рейтинг наиболее социально-активных строительных компаний в Москве и МО. По итогам последнего изданного рейтинга (август 2017) в тройку лидеров формируют «Мосинжпроект», ПИК и «Мосфундаментстрой-6». Возглавляет список АО «Мосинжпроект». Постройки компании стали лучшими в различных номинациях конкурса «Лучший реализованный проект в сфере строительства 2016 года», результаты которого стали известны 11 августа на праздничном мероприятии, посвященном Дню строителя, прошедшем на стадионе «Лужники». Помимо этого, в номинации «Лучший реализованный проект» московская компания удостоилась диплома мэра Москвы[[39]](#footnote-39).

Существует такая разновидность корпоративной социальной ответственности как стратегическая филантропия. Она предполагает не только оказание помощи, но и долгосрочное инвестирование приоритетных направлений социального развития. Подобной стратегии на отечественном рынке придерживается компания «ЛСР», которая в целях оказания помощи в социализации детей с ограниченными способностями в 2013 году содействовала созданию Центра совместного творчества «Артерия». В 2018 году около 130 детей занимаются художественным искусством, изучают английский язык, посещают литературный класс, а также секцию театрального мастерства.

Олицетворением максимально доверительных и комфортных отношений между строительной компанией и государственной властью является коммуникационная модель, в практике получившая название «государственно-частное партнерство». Для данной концепции типично наличие между представительством государственной (муниципальной) власти и строительной компанией долгосрочных деловых отношений, в рамках которых компания является исполнителем стратегического заказа по удовлетворению социальных нужд[[40]](#footnote-40). В 2017 году Агентство стратегических инициатив и центр развития ГЧП провели исследование эффективности государственно-частного партнерства в сфере социального развития. Наиболее примечательным проектом в области образования было признано строительство детских садов и школы в ЯНАО, которое осуществляет группа строительных компаний «ВИС»[[41]](#footnote-41).

Однако государственно-частное партнерство не является единственным примером взаимовыгодного сотрудничества. Поддержка политической деятельности органов государственной власти позволяет компании в обмен на ее ресурсы и возможности заручиться поддержкой ее основной деятельности. Она способна проявляться в виде технической, информационно-агитационной и активистской поддержки лиц, принимающих решения как в период выборов, так и при довыборной деятельности.

Одной из форм оказания поддержки деятельности политиков является внесение пожертвований компании в фонд его кампании. В западной практике данный подход получил название soft money (мягкие деньги)[[42]](#footnote-42). В Российской Федерации, согласно Федеральному закону п.6, ст. 57 N 19-ФЗ от 10.01.2003, коммерческим предприятиям не воспрещается вносить пожертвования в избирательные фонды кандидатов. Исключение составляют юридические организации с уставным капиталом, где доля государственного или муниципального финансирования актива составляет более 30%, а также юридические организации, осуществляющие свою деятельность менее одного года.

## **1.3. Использование методов лоббизма при продвижении интересов строительной отрасли и её представителей**

**1.3.1. Сущность концепции лоббизма**

Как было установлено ранее, в отличие от government relations, лоббизм является краткосрочной стратегией по взаимодействию с органами государственной или муниципальной власти. В учебном пособии под ред. Л. В. Сморгунова и Л. Н. Тимофеевой можно встретиться с утверждением, что лоббизм является частью технологического аппарата GR, эффективным на разных этапах взаимодействия[[43]](#footnote-43). Однако коллектив пособия «GR и власть» под лоббизмом понимает процесс решения определенного круга вопросов в интересах заинтересованных групп, посредством выполнения конкретных технологических процедур. Если конечной целью GR-взаимодействия принято считать установление положительных взаимоотношений с органами власти, то плодом деятельности лоббиста является достижение решений, способствующих улучшению ведения бизнеса компании[[44]](#footnote-44). Анализ теоретических источников, позволяет автору в своей работе склониться к позиции, что лоббизм не является частью GR и не является тождественным ему подходов. Данная позиция поддержана большинством отечественных и зарубежных специалистов. В частности, подобная оценка наблюдается в труде «Лоббизм» Меньшенина Н.Н. и Пантелеева М.В[[45]](#footnote-45), а также в книге «Лоббизм. Институциональные основания и практики политического влияния в демократических обществах» А.В. Павроза[[46]](#footnote-46).

Причиной основания лоббизма принято считать наличие в общественно-экономических отношениях разнообразия конфликтов интересов между субъектами. Данный фактор способствовал выделению новой концепции, благодаря которой паритет интересов разнородных групп стал бы возможным.   
Логично предположить, что существование интересов обуславливает и наличие определенных групп давления, которые нуждаются в легальном представительстве. Именно лоббист является наемным агентом, защищающим интересы бизнеса и общества в публичном пространстве и в органах государственной власти[[47]](#footnote-47). В основе инструментария специалиста лежит сочетание знания законодательства и умения пользоваться коммуникативными технологиями..[[48]](#footnote-48) Таким образом, традиционную модель лоббизма можно описать следующим образом: «Группа давления (субъект) – лоббист (медиатор) – государство (объект). Далее рассмотрим модель лоббизма более подробно, применительно к сфере строительства.

В сфере социального строительства можно выделить несколько разновидностей групп давления. Первой из них являются представители бизнес-сообщества. К ним могут относиться не только застройщики, но и подрядчики, осуществляющие инженерные работы, банки и инвестиционные компании, а также те организации, которые могут препятствовать жилищному строительству. К числу последних, как правило, относятся промышленные предприятия, пользующееся территорией в близи строящихся объектов. Лоббисту регулярно приходится отстаивать интересы клиента по вопросам регулирования цен на строительные материалы, управления кадастровой стоимостью, но наиболее проблемной зоной в отношениях между государственными органами и строительными компаниями являются претензии последних на несовершенство российского законодательства.

В качестве второй группы лоббирования можно выделить гражданское общество, в структуру которого входят дольщики, жильцы уже возведенных новостроек, а также общественные организации. Для группы лоббирования данного типа типично применение технологии *гражданского лоббирования,* когда инициативные группы граждан коллективно выступают в защите своих интересов. Типичным примером гражданского лоббирования является проблема, которая возникла у жильцов ЖК «Солнечный город» в Санкт-Петербурге. Жилой комплекс строится в неосвоенной части города со слаборазвитой социальной инфраструктурой, которая не предполагала доступности остановок общественного транспорта, а также пригодных пеших троп от домов к ближайшим точкам торговли и автомагистралям. Жители района пытались воздействовать на муниципальную власть города не только при взаимодействии с застройщиком, но и при помощи частных и коллективных обращений. В июне 2017 года инициативной частью жилищного коллектива было снято видеообращение к президенту РФ с целью оказания последним содействия в прокладке пеших троп и автотрансопртной дороги. Данная инициатива не оказалась бесполезной. К осени 2017 года дорога была проложена.

Жители «Солнечного города» не прекращали борьбы за дальнейшее благоустройство. Благодаря личным обращениям, созданным петициям жителей других районов, удалось добиться закладки муниципальных средств в проект по развитию инфраструктуры новостроек в Санкт-Петербурге. Продление улицы Ветеранов до «Солнечного города» планируется завершить к 2019 году.

Посредником в модели лоббизма является сам лоббист. Автором был рассмотрен пример, когда процесс лоббирования осуществляется инициативными группами без помощи посредника. Однако защита интересов крупной компании или отрасли редко обходится без задействования наемного профессионала. Один из известнейших теоретиков лоббизма И.Е. Минтусов подчеркивает, что вопреки сложившимся стереотипам, практика лоббизма не может быть лишена принципов этичности и законности[[49]](#footnote-49). Исходя из данной позиции, справедливо сделать вывод, что лоббизм может осуществляться исключительно в правовом поле. При этом основной компетенцией лоббиста должно оставаться знание юридических норм и процедур принятия и продвижения законов.

Характерные для Government relations объекты воздействия присущи и классической модели лоббирования, их места занимают государственные и муниципальные органы, однако, поскольку главным инструментом лоббирования является юридическая реформация, взаимодействие с субъектами, обладающими законодательной инициативой, является более перспективным. Подобный тип воздействия приняты называть *законодательным лоббированием.* Более подробное изложение типов и технологий воздействия будет изложено в следующем пункте работы.

**1.3.2. Технологический аппарат лоббистской деятельности**

В содержании работы была раскрыта сущность гражданского типа лоббирования. Однако, активную деятельность инициативных групп по продвижению своих интересов назвать лоббизмом можно лишь условно, поскольку данный вид не предполагает наличия профессионального посредника. Деятельность профессионального лоббиста в системе законодательных органов есть основа лоббистской деятельности. Именно в стенах законодательных органов принимаются большинство решений, от которых зависит решение вопросов групп давления. Прежде чем перейти к описанию модели законодательного лоббирования, перечислим основных субъектов законодательной инициативы в РФ. Согласно п 1. ст. 104 Конституции РФ, к их числу относятся: Президент Российской Федерации, Совет Федерации и его члены, депутаты Правительство Российской Федерации, Государственная Дума, законодательные органы субъектов. Правом законодательной инициативы также обладают Конституционный и Верховный суд РФ.

Рассмотрим процедуру принятия закона в Российской Федерации[[50]](#footnote-50). Прежде чем закон будет рассмотрен в первом чтении, он поступает на рассмотрение в комиссию Правительства РФ, состоящей из 200 чиновников. Далее проект закона рассылается ответственным департаментам четырех министерств: финансов, юстиции, экономического развития, а также отраслевого министерства, к компетенции и юрисдикции которого относится данный закон. В сфере строительства к числу таких ведомств могут относиться: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства, Министерство промышленности и торговли, Министерство труда и социальной защиты Российской Федерации.

После получения рекомендаций комиссии и министерств законопроект поступает в Государственную Думу, где поддержанный большинством голосов поступает на второе чтение – в Совет Федерации. Более 50% голосов членов совета достаточно для того, чтобы направить закон Президенту Российской Федерации. Президент имеет право наложить вето на законопроект, либо одобрить его в течение 14 дней. Законопроект считается принятым после его публикации в «Российской газете».

В системе принятия законов в Российской Федерации нельзя недооценивать роль Администрации Президента РФ. Администрация Президента является важнейшим звеном законодательного лоббирования на государственном уровне. Данное ведомство отвечает за подготовку законов, инициированных президентом, а также формирует законодательные рекомендации на рассмотрение в Государственной Думе[[51]](#footnote-51). Члены Администрации участвуют в межведомственных обсуждениях, а также представляют позицию президента, вплоть до непосредственного принятия закона. Для лоббиста особый интерес представляет фигура уполномоченного представителя президента РФ в Государственной Думе и в Совете Федерации.

Далее уделим внимание актуальным технологиям лоббирования. Эффективным методам воздействия на лицо, принимающее решение является использование *депутатских запросов*. Депутатским запросом является официальное обращение чиновника к органам государственной власти или к должностным лицам с требованием предоставить сведения о результатах его деятельности[[52]](#footnote-52). Подобный прием может быть полезен в тех случаях, когда лоббисту не удается достигнуть исполнения требований российского законодательства чиновником локального уровня. Лицо, получившее запрос в свой адрес, обязуется дать ответ в течение 15 дней после получения.

Использование депутатских запросов полезно тогда, когда для клиента является важным оказание содействия депутатов федерального уровня развитию отрасли бизнеса. Подобные запросы способны вскрыть коррупционные схемы локальных правительств, а также обеспечить смену некомпетентных кадров. Коллектив учебного пособия «GR и лоббизм» среди достоинств использования депутатских запросов выделяет возможность усиления контроля за соблюдением законодательства, обеспечивающего интересы предпринимательства, а также привлечение государства к взаимовыгодному сотрудничеству с клиентом.

Существует еще одна группа технологий лоббизма, использование которых предполагает активизацию общественного мнения с целью оказания дополнительного воздействия на лиц, принимающих решение. К числу технологий публичного лоббирования относятся: использование медиа-средств, организация массовых акций и обращений к чиновникам.

В коммуникационной практике инициирование гражданской активности получило название grassroots (корни травы). Пример использования подобной технологии был рассмотрен в пункте 1.2.1 данной работы. Разница между гражданским лоббированием и grassroots-кампаниями заключается в том, что во втором случае модератором данной активности является клиент, интересы которого обеспечивает лоббизм[[53]](#footnote-53). Однако, стоит отметить, что классическая grassroots-кампания обладает естественной подосновой: активность общественности в данном случае вызвана негативными влияниями среды. Среди специалистов создание искусственного массового давления получило название astroturfing. Данная технология не имеет отношения к практике лоббизма, поскольку она не отвечает требованиям законодательства и этическим нормам.

**Выводы по главе 1**

В параграфе 1.1. автором было дано описание системы бизнес-субъектов, формирующих систему строительства объектов жилой недвижимости. К числу субъектов, обеспечивающих реализацию строительных проектов, относятся: застройщик, заказчик, инвестор, проектировщик и подрядчик, осуществляющий выполнение инженерно-строительных работ. Системообразующим звеном данной системы является застройщик. Застройщик способен замещать статус инвертора и заказчика, а перечень реализовываемых им в процессе строительства работ является наиболее обширным. Именно застройщик отвечает за протекание всего строительного цикла, начиная от проектирования, заканчивая реализацией возведенных объектов под нужды покупателя.

Роль органов власти в содействии развитию рынка жилого строительства была раскрыта в параграфе 1.2. Автором были описаны восемь функций, которые осуществляют властные субъекты. Данные функции определены законодательными, экономическими, консультационными и регуляторными процедурами.

Государство выступает главным модератором системы взаимоотношений между бизнес-субъектами и исполнительными органами. Важным ведомством, осуществляющим координацию строительства в РФ, является Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. Данный субъект несет ответственность за качество работы Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, а также государственной корпорации — Фонд содействия реформированию ЖКХ. Государство поддерживает деятельность Торгово-промышленной палаты, а также всех саморегулируемых отраслевых организаций, презентующих интересы застройщиков жилых объектов. В сфере жилого строительства государство предлагает ряд программ, стимулирующих спрос на приобретение жилья.

Автором было определено два основных подхода, используемых в рамках взаимодействия бизнес-структур с органами власти и лицами, принимающими решения.

GR и лоббизм не являются синонимичными категориями. Они отличаются как по набору коммуникативных технологий, так и по цели использования. Однако, эти два подхода объединяет принцип законности и этичности. Оба подхода могут быть применимы исключительно в правом поле и должны быть направлены на достижение общественного блага.

Методы корпоративной социальной ответственности являются наиболее применимыми в рамках GR-коммуникации. Отечественные строительные компании осуществляют стратегии поддержки социально незащищенных категорий населения, а также оказывают помощь государству в реализации пунктов социальной политики в стране. Что касается лоббирования, то более успешными технологиями в сфере жилого строительства являются grassroots-кампании, ориентированные на формирование гражданской активности и привлечение внимания широкой общественности к кругу решаемых проблем.

Таким образом, можно констатировать что технологии GR и лоббирования являются необходимыми в сфере жилого строительства. В России прямое воздействие на лиц, принимающих решение, не является эффективной мерой в виду наличия большого количества административных барьеров и бюрократизации демократических процессов. Совершенствование института взаимодействия государства и бизнеса в сфере строительства является невозможным без учета интересов гражданского общества, как главного фактора, обеспечивающего паритет интересов общества, коммерческих организаций и органов власти.

# 

# **ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ОПЫТА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ БИЗНЕСА И ОРГАНОВ ВЛАСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В КОНТЕКСТЕ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И УЛУЧШЕНИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОГО КЛИМАТА**

## **2.1. Проблемы взаимодействия сторон и формы их преодоления**

**2.1.1. Ключевые показатели отрасли жилищного строительства в СПБ**

Вторая глава работы носит исследовательский характер. В тексте главы автор предлагает вниманию анализ особенностей взаимодействия строительных компаний, осуществляющих строительство и реализацию объектов жилой недвижимости на территории города Санкт-Петербург, с органами власти, ведающими вопросами социально-экономического развития в указанном регионе. В соответствии с целью, указанной во введении данной работы, для автора весомый исследовательский интерес представляет проявление гражданской инициативы, а также степень и характер её влияния на процессы, связанные с совершенствованием жилищных условий в Санкт-Петербурге.

Во второй главе автор предлагает рассмотреть основные проблемы, имеющие место в изучаемой модели, а также основные формы, методы взаимодействия сторон, применяемые в рамках преодоления выявленных проблем. Работа предполагает проведение исследования на двух уровнях. На *макроуровне* будут рассмотрены действия сторон в рамках реформирования законодательства об участии в долевом строительстве, процедуры, осуществляемы с целью укрепления института взаимодействия строительного бизнеса, городской власти и гражданского общества. *Микроуровень* – тот уровень анализа, на котором автором будут рассмотрены процедуры, связанные с решением социального обеспечения жилых кварталов.

Исследователь ставит перед собой целью достижение следующих задач. Во-первых, при анализе данных, полученных кабинетным и полевым способом, посредством проведения серии экспертных интервью, установить, какие проблемы существуют в системе жилищного строительства в Санкт-Петербурге. Во-вторых, требуется осуществление поиска и нахождения основных противоречий в системе отношения класса застройщиков, местных органов власти и горожан, вовлеченных в реализацию строительных проектов. В-третьих, выяснить, какие формы и методы взаимодействия актуальны для региона, применительно к которому производится исследование. В-четвертых, определение причинно-следственных связей между действиями сторон и степенью их влияния на удовлетворение их целей и развитие отрасли в целом.

Реализация исследования будет осуществляться с опорой на экспертную позицию. В процессе реализации исследования автором был проведен ряд экспертных интервью. Далее в тексте второй главы автор будет использовать фрагменты, полученные из реализованных интервью. На вопрос о проблемах взаимодействия с органами власти дали ответ вице-президент Российского союза строителей в СЗФО, Олег Алексеевич Бритов, вице-президент Союза строительных объединений и организаций, Фролов Сергей Тимофеевич, а также GR-специалист петербургского застройщика «СПБ – Реновация», Владимир Леонидович Ефремов.

Олег Алексеевич Бритов в 1991 году был избран генеральным директором компании «БМП Компакт», осуществляющей в тот период большинство реставрационных работ на территории Санкт-Петербурга. В 2001 году назначен директором Союза реставраторов в Санкт-Петербурге. Вице-президентом Российского Союза строителей в Северо-Западном федеральном округе является с 2011 года, является представителем Российского союза строителей в Северо-Западном федеральном округе. Также Бритов О.А. является членом рабочей группы «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» в Санкт-Петербурге.

Сергей Тимофеевич Фролов является членом рабочей группы «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» в Санкт-Петербурге». Является техническим директором саморегулируемой организации «Строители Петербурга», а также руководителем управления саморегулирования Союза строительных объединений и организаций.

Владимир Леонидович Ефремов является действующим практиком в области Public Relations. В рамках осуществления своих непосредственных обязанностей взаимодействует с органами местной власти в городе Санкт-Петербург по вопросам, связанным с реализацией строительных проектов, инициируемых девелопером «СПБ-Реновация»

На этапе исследования на *макроуровне* автор считает нужным обратиться к основным данным сегмента жилищного строительного рынка Санкт-Петербурга. Из результатов анализа вторичных данных, а также сведений, полученных в рамках экспертного интервью, проведенного автором работы, будет произведено выявление сущностных проблем системы жилищного строительства в регионе, а также барьеров и противоречий во взаимодействии Правительства Санкт-Петербурга и застройщиков.

Рынок жилой недвижимости в Санкт-Петербурге является развитой индустрией общественного производства. По данным ресурса Новострой.su, в Санкт-Петербурге регулярно осуществляют свою деятельность 225 застройщиков, которыми запланировано возведение 545 объектов. Сумма средств, полученных по договорам долевого участия, составляет 457 млрд. рублей. Наиболее крупными девелоперами на рынке являются следующие[[54]](#footnote-54):

1. Эталон ЛенСпецСМУ (1987 года основания). Всего 36 проектов, из них 10 – в стадии строительства;
2. Setl City (1994 года основания) Всего 35 проектов, из них 10 – в стадии строительства;
3. ЛСР (2001 года основания). Всего 35 проектов, из них 9 – в стадии строительства;
4. ЦДС ГК (1999 года основания). Всего 28 проектов, из них 2 в стадии строительства;
5. ЮИТ Санкт-Петербург (1998 года основания). Всего 19 проектов, из них 1 – в стадии строительства.

В 2018 году глава Комитета по строительству Санкт-Петербурга заявил, что совместными действиями застройщиков и органов власти удалось достичь ощутимого снижения доли обманутых покупателей. В 2016 году в Санкт-Петербурге было 12% обманутых дольщиков от всей совокупности участников долевого строительства. В 2017 году это значение снизилось до 5% [[55]](#footnote-55).

По данным управления Федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, в 2017 году в Санкт-Петербурге общая площадь сданной жилой недвижимости составила 3563100 кв.м., что по отношению к 2016-му году составило 13,5%. Из данного числа площадь сданных многоквартирных домов составила 690 508 кв.м. Прирост по отношению к 2016 году приблизительно равен 21%. В 2017 году наиболее активно застраиваемым районом города оказался Приморский район - площадь, введенная в эксплуатацию, составила 563 800 кв.м. Далее следуют: Выборгский район (442 900 кв.м.) и Невский район (393 000 кв.м.)[[56]](#footnote-56).

Данные предыдущих лет, опубликованные Комитетом по строительству Санкт-Петербурга, свидетельствуют о росте темпов ввода объектов жилой недвижимости. Наиболее значительным ростом индустрия отметилась в 2016 году.

Однако, активный рост темпов ввода жилья в Санкт-Петербурге закономерно сопровождается увеличением конечной цены за квадратный метр жилой пощади недвижимости. Динамика роста стоимости обусловлена несколькими причинами[[57]](#footnote-57).

Во-первых, это связано с тем, что спрос на квартиры постепенно приближается к уровню предложения. В Санкт-Петербурге жилые объекты экономического класса значительно доступнее, чем в столице России. Недвижимость в Санкт-Петербурге значительно дешевле, чем в Московском регионе, в связи с чем, квартиры в новостройках являются весьма востребованными не только среди петербуржцев, но и среди приезжих граждан.

Данные аналитического центра ГК «Бюллетень недвижимости» сообщают о росте цен за квадратный метр на первичном рынке жилья. За отчетный период с марта 2016 года по март 2018 года, цена за квадратный метр жилья увеличилась с 96 860 рублей до 101 380 рублей [[58]](#footnote-58).

Наиболее стремительный рост цены зафиксирован в Петроградском Районе (39,2 %), далее: Кировский район (40 %), Красногвардейский район (34.1 %), Московский (26 %). Снижение стоимости квадратного метра зафиксировано лишь в двух районах города – в Василеостровском и Адмиралтейском.

Второй причиной является то, что для Санкт-Петербурга, как и для всей России в целом, присущ дефицит территорий, пригодных для возведения объектов недвижимости. Девелоперы вынуждены увеличивать расходы на выкуп новых земельных участков. Многие из них решают проблему, прибегая к реновации бесхозных и неэффективно используемых территорий, что не обходится без серьезных финансовых затрат, влекущих за собой удорожание реализации строительных проектов. Данное обстоятельство было подтверждено экспертами, принявшими участие в интервью, а также оно отражено в «Стратегии экономического и социального развития Санкт-Петербурга до 2030 года».

В 2017 году строительные компании Санкт-Петербурга израсходовали на приобретение земельного фонда более 10 млрд рублей. По данным организации Colliers International, 87% купле-продажных сделок было сделано под строительство объектов жилой недвижимости [[59]](#footnote-59).

Наиболее активно себя проявила строительная компания «ЛСР», которая приобрела в пользование более 30 гектар земель Василеостровского района. Ранее данная территория принадлежала турецкому застройщику. Застройщик «Мегалит» осуществил сделку по реновации территории, принадлежавшей овощной базы. Стоимость сделки оценивается в 4 млрд. рублей. Также активным участием в пополнении земельного фонда отметились следующие застройщики: «Полис Групп», «Аквилон», Setl City. Seven Suns Development.

Сегодня состояние рынка жилищного рынка волатильно, во многом это определяется экономическими и политическими обстоятельствами на макроуровне. Уровень конкуренции на местном рынке остается быть высоким. Это связано в том числе и с тем, что средняя цена квадратного метра первичной недвижимости сегодня ниже, чем в частном секторе, что является причиной более высокого спроса на квартиры в новостройках. Однако, существенной проблемой остаётся быть наличие административных барьеров, что, по мнению представителей отрасли, приводит к замедлению регулярных бизнес-процессов и, как следствие, к повышению цен на объекты недвижимости. Далее рассмотрим экспертные позиции, подтверждающие тезис автора.

***Национальная ассоциация застройщиков жилья в качестве одного из стратегических направлений развития отрасли выделяет сокращение дистанции между застройщиками и органами власти, а также уменьшение количества административных барьеров. Что на ваш взгляд является главной причиной невысокой культуры взаимодействия между застройщиками и властью?***

*Ефремов В.Л.: Та практика, которая существует на сегодняшний день, не является плохой или хорошей. Стоит говорить о достаточности или недостаточности эффективности взаимодействия. Здесь у каждого застройщика свой, проистекающий от модели ведения бизнеса, набор коммуникативных навыков. Многое зависит от профессионализма представителей компании.*

*То, что ассоциация застройщиков говорит о необходимости снятия барьеров – это вечный разговор. То, что барьеры существовали и существуют так же верно, как и то, что и в будущем они будут существовать. Причина этого кроется в самом существовании власти как таковой.*

*Бритов О.А.: Хотел бы заметить, что разговоры об этом сейчас уже не настолько актуальны, насколько они были несколько лет назад. Безусловно, те самые барьеры, которые вы сейчас обозначили в своем вопросе, имеют место и сегодня. В основном, они остаются в регионах, где современные технологии и методы ведения бизнеса пока еще не получили должного распространения. Например, в Ленинградской области застройщикам иногда приходится месяцами выслеживать чиновника, отсиживать в очередях, пытаясь добиться аудиенции. Однако, и подобные примеры сегодня, скорее, являются исключением, чем правилом.*

*Каких-нибудь десять лет назад условия для взаимодействия были весьма ограниченными. Во многом, именно создание профессиональных союзов застройщиков позволило сделать отношения строителей и власти более мобильными. Благодаря подобным организациям, заявка бизнеса становится более весомой и убедительной, такой, которую власть игнорировать неспособна. Да и не стоит забывать, что Правительство города тоже заинтересовано в выгодном сотрудничестве, они в ответе перед жителями за то, какими будут условия для жизни в Санкт-Петербурге.*

*В улучшении условий для ведения бизнеса велика роль губернатора Санкт-Петербурга, Георгия Сергеевича Полтавченко и его заместителя – Игоря Николаевича Албина. При Георгии Сергеевиче был сформирован новый подход, где функция губернатора разделена на административное и техническое управление. Практически все крупные строительные проекты нашего города осуществляются под шефством Игоря Николаевича. Несколько лет назад при штабе по улучшению условий ведения бизнеса, курируемом губернатором, была инициирована работа рабочей группы «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства». Председателем был назначен начальник И.Н.Албина Алексей Александрович Золотов. Думаю, Вы знаете о том, что сегодня в городе работает Единая система строительного комплекса, она значительно позволяет сократить дистанцию между строителями и властью.*

Экспертами, принявшими участие в интервью, было подтверждено, что проблемы в области взаимодействия застройщиков действительно существуют. Однако, отмечается, что в Санкт-Петербурге сегодня небезуспешны попытки по созданию комфортной среды для выгодного и успешного диалога. Обратимся к интервью, чтобы узнать, какие проблемы во взаимодействии с местными органами власти выделяются экспертами.

***Какие основные проблемы во взаимодействии с местными органами власти вы бы выделили?***

*Ефремов В.Л: В первую очередь хочу отметить создание новых бюрократических процедур, которые не описаны ни в одном из известных мне нормативных документах. Законодатели и органы исполнительной власти наверняка понимают, что для того, чтобы обеспечить оперативное обеспечение всех нуждающихся граждан комфортным и доступным жильем, необходимо добиться снижения степени формализованности основных проектных процедур. Сегодня отрасли слишком часто происходит изменение правил работы на рынке, что требует времени и денег на адаптацию. Законодательство нестабильно, новые требования сыпется словно из рога изобилия. В сегодняшних экономических условиях российский бизнес не обладает такой степенью мобильности. К сожалению, не могу не отметить, что в настоящее время имеет место избирательное применение законодательства к разным ситуациям и разным застройщикам. Думаю, не стоит говорить о том, кто и на каких условиях пользуется наибольшим расположением у Правительства города.*

*Бриттов О.А.: Главная проблема та, ради борьбы с которой существует наш союз, а именно – с негативным отношением общества к строительным компаниям. Сегодня власть склонна прислушиваться к народной молве, иногда – в укор интересам бизнеса. Наша задача заключается в формировании этичных принципов бизнес и защите интересов людей, занятых в строительстве. У меня есть еще одно замечание, однозначно, сегодня рынок нуждается в моратории на изменения в законодательстве. Ведь реформа закона отнимает солидное количество ресурсов и времени на адаптацию. Нам приходится сталкиваться с тем, чтобы исправлять огрехи, которые стали следствием недальновидных лоббистских кампаний.*

*Фролов С.Т: Я не до конца разделяю мнение о существовании каких-либо барьеров. Я сторонник еще большего усиления контроля государства над строительным сектором. Согласитесь, ли Вы, что отсутствие надзора за ценообразованием, торговлей и качеством исполнения подряда приводит к тотальному снижению качества? Приведу пример. В последнее время с этим много головной боли. За год цена на цемент каким-то странным образом взлетела примерно на 40%. Думаете, это кто-то из чиновников постарался? Нет. Цену на стройматериалы устанавливают несколько монополистов. Конечно, при экономическом спаде рост цен ожидаем. Но власть должна предупреждать попытки ценовой спекуляции монополистов. В конечном счете, за все платит потребитель.*

Резюмируя данные, изложенные в п 2.1.1, необходимо отметить следующее. В последние несколько лет в Санкт-Петербурге наметился тренд увеличения темпов ввода объектов жилой недвижимости. Данному показателю сопутствует рост спроса на бюджетные квартиры первичного рынка при невысокой динамике роста цены за один квадратный метр предлагаемой площади. Однако, экспертами отмечается, что для строительного рынка Санкт-Петербурга актуальны проблемы во взаимодействии органов власти и предпринимателей, занятых в сфере жилищного девелопмента. В числе проблем, экспертами отмечается: избыток бюрократических процедур, неустановленных нормативными документами, избирательное применение законодательных требований и санкций, частая смена требований законодательства, недостаточность контроля органов исполнительной власти в ценообразовании не строительные материалы, проблемы, связанные с дефицитом территорий под строительство.

При этом, необходимо заметить, что в последнее время данные проблемы не обделены вниманием правительства города. Контроль за совершенствованием условий ведения бизнеса осуществляется за счет деятельности высших должностных лиц. В том числе нельзя не отметить личную инициативу губернатора. Далее в тексте будет представлен подробный анализа взаимодействия застройщиков Санкт-Петербурга с правительством в контекст улучшения условий для осуществления строительной деятельности, а также для создания качественней и современной жилищной инфраструктуры.

**2.1.2. Деятельность Правительства Санкт-Петербурга по созданию оптимальных условий для жилищного строительства**

Как уже было установлено автором, для Санкт-Петербурга характерны высокие темпы роста объема ввода жилых объектов в эксплуатацию. Прирост по отношению к 2016 году равен 21%. Безусловно, достижение подобных показателей оказалось бы невозможным без применения методов, стимулирующих развитие жилищного строительства. В Санкт-Петербурге развитие системы жилищного строительства осуществляется как при помощи законодательной инициативы, так и при помощи разработки и дальнейшей реализации специальных проектов и дорожных карт, разработанных в том числе при участии представителей бизнеса. Далее будут описаны основные методы правительственного стимулирования отрасли. В тексте будет предложен анализ стратегических программ по совершенствованию условий жилищного строительства. Разумеется, особый интерес будет уделен совещательным формам организаций, а также инструментам, за счет которых в Санкт-Петербурге обеспечивается взаимодействие власти, бизнес-актеров и горожан.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга за номером 355, 13 мая 2014 года утверждена «Стратегия экономического и социального развития Санкт-Петербурга до 2030 года»[[60]](#footnote-60). Одним из приоритетных её направлений является предоставление наиболее выгодных возможностей получения жилья, повышение уровня жилищных условий для горожан, а также совершенствование качества жилищно-коммунальной сферы. Реализация целевых показателей, заложенных в тело стратегии, предполагается за счет формирования рынка доступной и комфортной недвижимости, что предполагает эконмическое и процедурное стимулирование деятельности застройщиков, осуществляющих строительство жилищных объектов. Стратегия будет реализована за счет достижения целей 17 программ развития.

Сопутствующей государственной программой к стратегии социально-экономического развития является государственная программа «Обеспечение доступным жильем и жилищно-коммунальными услугами жителей Санкт-Петербурга на 2015-2020 годы»[[61]](#footnote-61). Её целью является формирование необходимых условий для создания правительством города комфортной и современной жилищной среды для петербуржцев. Власть намерена добиться существенного снижения граждан, нуждающихся в жилплощади. До 2020 года запланировано расселить более 100 тысяч семей. Согласно паспорту программы, соисполнителями являются: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, Комитет по строительству, администрации муниципальных образований Санкт-Петербурга. Общий объем финансового обеспечения программы до 2020 года составит 9,4 млрд.

*Таблица 2.2. Отчет о выполненных нормативах в категории «жилищное строительство» и прогноз до 2030 года.*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Отчетность | | | | Прогноз | | |
| 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2020 | 2025 | 2030 |
| Объем работ, реализованных в категории «строительство», млрд руб. | 381,0 | 367,5 | 353,1 | 349,6 | 638,2 | 975,5 | 1480,0 |
| Показатель физического объема, процентов к предыдущему году | 107,2 | 91,8 | 94,9 | 95,3 | 105,5 | 105,3 | 105,5 |
| Индекс-дефлятор, процентов | 104,3 | 105,1 | 101,2 | 103,9 | 103,4 | 103,2 | 102,8 |
| Объем сданной жилой площади, млн кв.м | 2,7 | 2,7 | 2,6 | 2,6 | 3,7 | 3,9 | 4,1 |
| Показатель обеспеченности жилплощадью, кв.м/чел. | 23,0 | 23,3 | 23,8 | 24,1 | 27,0 | 31,0 | 35,0 |

Стратегия в том числе ориентирована на создание благоприятного предпринимательского климата, способствующего формированию высокого уровня предпринимательской конкуренции и потребительского сектора[[62]](#footnote-62). В настоящее время в Санкт-Петербурге имеют место негативные факторы, препятствующие институциональному развитию отрасли жилищного строительства. Застройщики часто сталкиваются с проблемами, связанными с интеграцией строящихся объектов к системам энергообеспечения. Остается быть актуальной проблема распределения земельного фонда на строительство, а получение соответствующего разрешения на проведение строительно-монтажных работ требует долгого ожидания и преодоления большого количества формальностей. По заверению авторов стратегии, успех в ликвидации указанных проблем в значительной степени будет способствовать улучшению предпринимательского климата, который, по ожиданиям, к 2030 году должен положительно оцениваться превалирующим количеством застройщиков[[63]](#footnote-63). В рамках реализации стратегической программы запланировано усиление присутствия агентов малого и среднего бизнеса в экономике Санкт-Петербурга за счет государственной поддержки уровня конкуренции на строительном рынке города, а также улучшение качества предоставления услуг коммерческими предприятиями.

Одним из инструментов реализации стратегии является государственная программа «Развитие предпринимательства и потребительского рынка в Санкт-Петербурге на 2015-2020 годы». Данная программа ориентирована на формирование позитивных условий для поддержания деятельности местных предпринимателей, а также для максимально качественного и всестороннего удовлетворения потребительских потребностей. Объем субсидирования строительных проектов в рамках реализации программы равен 667080,2 тыс. руб.

**2.1.3. Актуальные формы и методы взаимодействия застройщиков и органов власти Санкт-Петербурга в контексте совершенствования условий жилищного строительства и улучшения условий ведения бизнеса**

Как было отмечено О.А. Бритовым, эффективным проектом, реализуемым в рамках улучшения взаимодействия между застройщиками и органами власти, стало создание Единой системы строительного комплекса Санкт-Петербурга (Далее ЕССК). Исследователь предлагает рассмотреть цель электронной системы, а также её основной функционал.

*«В 21-м веке мы не можем игнорировать современные технологии. Сегодня для наших застройщиков доступен сайт единой системы строительного комплекса. Этот сервис значительно облегчает работу как застройщикам, так и чиновникам по оформлению проектной документации. Благодаря сайту, удалось увеличить скорость выполнения типовых процедур примерно на треть…»*

***Бритов О.А. Вице-президент Российского союза строителе по СЗФО.***

Единая система строительного комплекса – это софтовое решение, созданное с целью обеспечения быстрого и прозрачного предоставления услуг органами власти, а также для контроля проведения процедур в строительной отрасли [[64]](#footnote-64). Данный комплекс разработан при непосредственном содействии петербургского штаба по улучшению условий ведения бизнеса при губернаторе Санкт-Петербурга, Г.С. Полтавченко.

По заявлению разработчиков ЕССК Санкт-Петербурга, воплощает принцип «одного окна» для девелоперов. База данных системы содержит сведения о всех процедурах, реализуемых исполнительными органами государственной власти в области строительства. Сервис предоставляет для строительных компаний возможность отправлять заявления и документы на представление государственных услуг в цифровом варианте. Создаваемое информационное пространство в сфере строительства и инвестиций делает возможным сведение к минимуму количества административных барьеров, препятствующих воплощению строительных проектов, а также позволяет привлечь новый приток инвестиций в экономику Санкт-Петербурга. Так считают создатели сервиса[[65]](#footnote-65).

Данные сообщают, что внедрение данного технологического комплекса позволило на 30% увеличить скорость осуществления типовых административных процедур. Из 1257 заявлений, поданных застройщиками в 2017 году, 87% было удовлетворено[[66]](#footnote-66). На текущий момент исполнительные органы государственной власти, а также 18 административных районов города уже внедрили сервис. Что позволило укрепить в позицию в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата. Сегодня Санкт-Петербург занимает в данном табеле двадцатое место[[67]](#footnote-67).

В совершенствовании системы жилищного строительства и улучшении условий для взаимодействия между бизнесом, правительством и горожанами в Санкт-Петербурге весьма значительна роль его Губернатора – Г.С. Полтавченко[[68]](#footnote-68). По его инициативе и под его личным контролем с 2013 года ведет работу штаб по улучшению условий ведения бизнеса. Данная организация производит подготовку совместных проектов органов власти и бизнес-акторов города по наиболее важным проблемам взаимодействия сторон. Помимо этого, штаб объединяет усилия Правительства Санкт-Петербурга и местных предпринимателей с целью обеспечения благоприятных условий ведения бизнеса в Санкт-Петербурге.

Особый исследовательский интерес представляет одно из структурных подразделений штаба, а именно – рабочая группа «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства». Руководителем рабочей группы является начальник аппарата вице-губернатора Санкт-Петербурга И.Н.Албина Алексей Александрович Золотов. Идея создания рабочей группы мотивирована целью увеличения эффективности строительного комплекса в Санкт-Петербурге[[69]](#footnote-69). Данное объединение на 80% состоит из представителей предпринимательского класса, что дает возможность в кратчайшие сроки идентифицировать и добиваться решения проблем застройщиков, связанных с административными процедурами.

На сегодняшний день в составе рабочей группы заседают 37 экспертов. Состав участников состоит преимущественно из представителей петербургских застройщиков, а также членов профессиональных ассоциаций и объединений. Среди них: Михальченко О. В, Директор по развитию ООО «ЛСР»; Еременко И.А., генеральный директор ООО «Setl city», Морозова О.С., генеральный директор ООО «Градостроительные решения», Бодрова Н.П., директор НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов». Со стороны власти: Стененко В.А, зам. председателя Комитета по градостроительству и архитектуре; Cемчуков А.С. зам. председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга; Свистунов В.В, Начальник Юридического управления Службы Государственного строительного надзора и экспертизы. Права и интересы застройщиков представляет Смелова О.Н., Начальник отдела надзора за коммунальными объектами Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

Для анализа работы группой, направленной на нейтрализацию проблем в области взаимодействия органов власти и региональных застройщиков, автор считает необходимым ознакомиться с основными мероприятиями, запланированными органом на 2018 год[[70]](#footnote-70).

*В порядке уменьшения количества административных барьеров и увеличения скорости прохождения процедур, установленных законодательством*. На второе полугодие 2018 года запланирован пересмотр регламентов по предоставлению разрешений на осуществление возведения малоэтажных объектов недвижимости. (квартирные дома, индивидуальные дома, блокированная застройка) в целях подготовки предложений по оптимизации соответствующего регламента. Ответственными членами за реализацию инициативы назначены: Национальное предприятие «Клуб лидеров по продвижению инициатив бизнеса» и Служба государственного строительного надзора и экспертизы по городу Санкт-Петербург. Внесение корректировок в постановление Правительства Санкт-Петербурга № 438 «Об утверждении положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт- Петербурга при подготовке документации по планировке территории», регламентирующих подачу проектной документации в электронном виде, исключив требование о подаче бумажной версии. Ответственный за исполнение: Комитет по градостроительству и архитектуре.

*В порядке оптимизации процессов подключения объектов жилой и социальной инфраструктуры к ресурсам энергообеспечения.* Рабочей группойзапланирована ревизия проекта изменения реестра объектов информационной системы Санкт-Петербурга «Единая система строительного комплекса Санкт-Петербурга» в области администрирования и накопления информации об объектах инженерной инфраструктуры, линейных объектах, объектам жилищной инфраструктуры и их территориальным присоединением к жилищным комплексам в целях осуществления анализа обеспеченности участков данными объектами, а также для последующего ресурсного планирования возведения указанных объектов в случае их дефицита.

Необходимо отметить, что несмотря на то, что постоянный список участников ограничивается 37 фамилиями, периодически заседания проходят в расширенном составе. Например, на итоговом заседании рабочей группы 21 декабря 2017 года присутствовало 48 человек. Как правило, расширение происходит за счет приглашения представителей средств информации, большую часть из них составляют корреспонденты профильных и деловых изданий. Например, газета «Деловой Петербург», газета «Строительный еженедельник», газета «Недвижимость и строительство». Участие СМИ в освещении процессов принятия решений, связанных с развитием жилищного строительства, а также разработки стимулирующих программ и мероприятий, позволяет сконструировать, пусть и однонаправленную, но всё же необходимую модель взаимодействия между ключевыми акторами жилищно-строительной сферы и гражданским обществом.

Таким образом, рабочую группу «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» можно условно считать коммуникационной средой, где возможно осуществление взаимодействия между властью, предпринимателями, занятыми в сфере строительства, а также гражданским обществом, которое олицетворяют жители и участники долевого строительства. В предложенной автором модели власть представляют отраслевые комитеты, государственные службы по надзору и экспертизе, а также депутаты Законодательного собрания. Сторона бизнеса представлена руководителями крупных застройщиков, а также лидерами профессиональных объединений. Однако, в описанной модели не является возможным считать гражданское общество полноценным субъектом коммуникации. В данном случае, защита интересов и горожан, а также удовлетворение их нужд, организовано за счет участия профильных органов (Например, Управления федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу). От жильцов может выступать и застройщик, отстаивая позицию своих покупателей, он вместе с тем добивается принятия выгодного для себя решения. Средства массовой информации в данной модели выполняют посредническую функцию, обеспечивая граждан информацией о принятии важных решений совещательным органом, и наоборот, могут доносить до законодателей и предпринимателей унифицированную позицию, разделяемую большим количеством людей.



*Рис.2.1. Модель взаимодействия сторон при рабочей группе «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства».*

В настоящее время остается непонятным, каким иным образом может быть обеспечено непосредственное участие гражданских объединений в организациях, подобной рабочей группе «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства». Во-первых, гражданское общество, в контексте жилищного строительства, является весьма дезорганизованным и разнородным кластером, состоящим из множества отдельных субъектов и микро-групп, образованных на почве переживания самых разных социальных проблем. Не нуждается в доказательстве то, что вероятность консолидация жителей района «А», испытывающих проблемы с дефицитом парковочных мест с жителями района «Б», требующими продления путей следования общественного транспорта, мало вероятна, поскольку эти люди преследуют несовместимые цели, достижение которых требует уникальных подходов. Во-вторых, если допустить возможным участие различных инициативных групп в работе совещательных органах, наряду с властью и бизнесом, то вероятность выработки консолидированной повестки дня окажется весьма незначительной, поскольку подобный плюрализм может стать основание для противоречий и разногласий между участниками. С учетом вышеизложенного, автор намерен установить, возможно ли в настоящее время создание эффективной коммуникационной модели с участием бизнеса, граждан и органов власти, при которой баланс сил и интересов всех сторон оказался бы возможным.

Для решения поставленных автором задач требуется получение экспертной позиции. Автором был предложен ряд вопросов, непосредственно касающихся условий взаимодействия гражданского общества, власти и застройщиков. Экспертную оценку дал вице-президент Российского союза строителей в СЗФО, Олег Алексеевич Бритов, а также GR-специалист строительной компании «СПБ Реновация», Владимир Леонидович Ефремов.

***Какое место занимает гражданская инициатива при решении проблем в сфере жилого строительства в Санкт-Петербурге?***

***Ефремов В.Л.:*** *При ответе на этот вопрос я исхожу из принципа, что для власти проблема существует только тогда, когда есть жалобы жителей с описанием проблемы. Нельзя сказать, что это хорошо, но это и не плохо. Поэтому гражданская инициатива играет решительную роль. Это проявилось, например, в ситуации, когда ЖК «Юбилейный» был сдан и заселен без построенных подъездных дорог (что является ответственностью Правительства СПб). Именно поэтому на телевидении настолько популярен жанр выезда на стройплощадки или в квартиры новостроек, где снимаются репортажи о технике, выезжающей без надлежащего мытья колес или о сквозняках и плесени в доме, который был сдан три месяца назад.*

***Бритов О.А.:*** *Думаю Вы согласитесь, что гражданское общество, как Вы его называете, которое по сути является совокупностью ущемленных в правах дольщиков и жильцов, определяет вектор развития строительного сектора и формирует социальный запрос. Власть и застройщики в данном случае выступают как обслуга этого запроса. Органы власти принимают запрос, приводят его к единой консолидированной позиции, а затем, в сотрудничестве с бизнесом осуществляет решение тех или иных проблем. Однако, мы вынуждены считать несправедливой ситуацию, когда при высоких достижения в объемах и качестве жилищного строительства, общий тренд развития задает всего 1-2 процента недовольных дольщиков*.

***Считаете ли Вы возможным создание такой модели взаимодействия, при которой паритет интересов бизнеса, дольщиков и власти был бы осуществим***?

***Ефремов В.П****: Поскольку интересы и задачи указанных групп принципиально разные, то создать подобную модель взаимодействия, позволяющую привести к балансу мнения сторон, невозможно. Я выделяю несколько причин.*

*1. Для власти дольщики, как жители конкретной территории, ближе, так как дольщики борются за свои права путем направления письменных жалоб в компетентные органы власти (которые вынуждены реагировать письменно, что является поводом для новых жалоб, в том числе в вышестоящие органы власти и правоохранительные органы);*

*2. Зачастую новостной фон (в виде жалоб, обращения в СМИ и т.п.) создают люди, негативно настроенные ко всему происходящему. В силу своей активности, именно они во многом формируют повестку дня, из-за чего складывается впечатление о проблемах везде и всюду – о нежелании власти решать проблемы такого рода.*

*3. Сегодня в обществе превалирует позиция о застройщиках, как о субъектах, зарабатывающих сверхприбыли на проблемах простых людей, могущих работать, используя лишь коррупционные схемы. В средствах массовой информации читательское внимание привлекает преимущественно негативная информация о строительной отрасли (появление новых обманутых дольщиков, вырубка каких-то «зеленых зон» и т.п.);*

*4. Власти невыгодно публично выражать поддержку строительному бизнесу, поскольку это негативно сказывается на имидже власти и репутации конкретного чиновника;*

*5. Проблемы дольщиков (в данном случае т.н. «обманутых», число которых менее процента от всех дольщиков) решаются полным переформатированием всей отрасли (без учета мнения самой отрасли), усилением государственного контроля и надзора путем создания новых механизмов и полномочий контролирующих органов. Такие меры не защищают рынок от появления новых проблем, но существенно осложняют работу застройщикам, работающим без создания каких-либо проблем.*

***Бритов: О.А.:*** *Прежде всего, нужно разобраться, насколько необходима такая модель взаимодействия. Здесь, как и в случае со строительным объединениями, положительный эффект может быть достигнут при наличии консенсуса в групповой работе. Я сомневаюсь, что дольщики, интересы которых ограничены проблемами их подъезда, проявят интерес к созданию единой гражданской формы для презентации их интересов в органах власти или профессиональных объединениях.*

*Да, в Петербурге действуют организации по типу Фонда защиты обманутых дольщиков, однако, их функционал ограничен оказанием помощи в решении частных юридических споров. Они помогают людям, оказывая консультации при подготовке договоров и иных документов. Но эти же организации не задействованы при разработке проектов в сфере улучшения жилищно-коммунальных условий. Да и требуется ли их прямое участие? Я так не считаю. Задача нашего союза, органов власти и застройщиков, так скажем, обеспечить заочное участие гражданского общества в этой модели. Сегодня власть в лице комитетом проводит публичные слушания, принимает обращения и жалобы от жителей. Как я уже говорил ранее, изменения в отрасли во многом происходят под диктовку дольщика. Застройщики же просто обязаны прислушиваться к своему клиенту. Таковы правила бизнеса.*

Интервью с экспертами, позволили автору подтвердить допущенное им предположение. На сегодняшний день невозможно обеспечить очное участие гражданских групп в процессах, связанных с конфигурированием системы жилищного строительства, в виду их разрозненности и неспособности к консолидации. Тем не менее, на государственном и местном уровне существует отработанная практика представительства интересов граждан с последующей интеграцией в повестку дня. Во-первых, основными «адвокатом» граждан являются органы системы власти. Силами комитетов и министерств происходит отбор и выработка концептуальных идей и предложений, поступивших от частных лиц и инициативны групп. Данный материал впоследствии становится идейным обоснования к проводимым реформам и проектам, реализуемым государством при содействии застройщиков. Во-вторых, сами застройщики, помимо преследования собственных выгод, обязаны учитывать позицию своих клиентов, обеспечивая лучшие условия для проживания в их домах.

В Санкт-Петербурге сегодня работа профильных комитетов, связанных со строительством, ориентирована на соблюдение требований Федерального законодательства, а также на технологическое обеспечение процессов, связанных с администрированием проектной деятельности в градостроительстве. Данная работа предполагает учет гражданской позиции и отработку поступающих предложений и жалоб. По словам GR-специалиста «СПБ Реновация, В.Л. Ефремова, в своей практике ему чаще всего приходится взаимодействовать со следующими ведомствами: Комитет по строительству (КС); Комитет по градостроительству и архитектуре (КГА); Государственная служба архитектурно-строительного надзора; Государственная административная техническая инспекция (ГАТИ); администрации районов.

В Комитете по строительству Санкт-Петербурга прием горожан производится на двух уровнях: консультативно-правовое обеспечение (при участии специалистов), а также личный прием граждан руководителями исполнительных органов[[71]](#footnote-71). Комитетом рассматриваются письменные обращения о записи на прием к представителям органов исполнительной власти, включающие сведения о причинах, в связи с которыми горожанин вознамерился обратиться к лицу, принимающему решение. Анализ поданных материалов осуществляет работник подразделения исполнительного ведомства, реализующего прием граждан, и, по окончанию анализа, делает запись на встречу с руководителем исполнительного органа. Комитетом ежеквартально публикуются отчеты по обращениям, поступившим от граждан[[72]](#footnote-72). Например, за третий квартал 2017 года наиболее популярными темами обращений стали: вопросы, связанные с проблемами долевого строительства, прошения о необходимости введения в эксплуатацию новых мест в учреждения дошкольного и среднего образования, вопросы, связанные с благоустройством жилых территорий и возведением дорог.

Современные информационные технологии являются важным инструментом для формирования гражданского общества. Они позволяют информировать население, а также формируют единую коммуникативную среду, в которой её участники актуализируют общественные проблемы и предлагают собственные и коллективные решения по их устранению. Для жителей Санкт-Петербурга сегодня доступен электронный портал «Наш Петербург». Данный ресурс разработан по инициативе Губернатора Санкт-Петербурга. Он предоставляет возможность для горожан легко и оперативно осуществлять взаимодействие с администрацией города.

Функционал сайта позволяет публиковать сообщения о нарушениях, связанных с оказанием жилищно-коммунальным услуг, благоустройством городского ландшафта, состоянием дворовых территорий, а также случаях связанных, с незаконными объектами строительства и торговли, и ненадлежащем качестве строительных работ[[73]](#footnote-73). На портале пользователь может получить информацию о об основных параметрах жилых домов Санкт-Петербурга, а также получить сведения о застройщиках и обслуживающих организациях. Благодаря работе проекта, подобного порталу «Наш Петербург» администрация города получает возможность устанавливать обратную связь с горожанами, благодаря чему становится возможным восполнить дефицит управленческой информации при принятия важных стратегических решений.

Таким образом, сегодня в Санкт-Петербурге остаются быть актуальными проблемы во взаимоотношениях между органами власти и застройщиками. В модели взаимодействия роль гражданской инициативы специфична. Несмотря на то, что участие гражданского общества в процессах, связанных с развитием жилищного сектора, по сути является заочным, опосредованным, представленным лишь при помощи профильных комитетов и служб по защите потребителей, оно оказывает значительное влияние на изменения, происходящие в отрасли. По заверениям экспертов, реформирование рынка происходит под диктовку требований обманутых дольщиков, доля которых в Санкт-Петербурге мизерна, по разным оценкам, она составляет от 0.5 до 2 % от всего количества участников долевого участия. По мнению экспертов, данное условие не является положительным. Оно оказывает негативное воздействие на бизнес застройщиков и зачастую приводит к частым переформатированиям законодательства и нормативных требований. Необходимость в моратории на изменение строительного законодательства была отмечена всеми экспертами, принявшими участие в интервью.

Необходимо отметить, что проблемы во взаимодействии, отмеченные экспертами, не остаются без внимания органов власти. При участии высших должностных лиц Санкт-Петербурга сегодня реализуются стимулирующие стратегии, государственные программы и проекты. Немаловажна роль совещательных органов с участие представителей бизнеса и органов исполнительной власти. В последние годы оказались полезными и технологические решения, созданные по инициативе Правительства города. Благодаря системе Единого строительного комплекса Санкт-Петербурга удалось значительно сократить количество административных преград и повысить скорость принятия решений компетентными органами.

## **2.2. Опыт взаимодействия сторон при реформировании Федерального закона об участии в долевом строительстве N 214-ФЗ**

**2.2.1. Ретроспективный обзор реформирования закона об участии в долевом строительстве N 214-ФЗ**

Для реализации исследовательского проекта на макроуровне необходим выбор оптимальной области анализа, в которой было бы возможным изучить во всех подробностях особенности и формы взаимодействия объектов изучения между собой. Очевидно, что для наиболее ясного понимания механики взаимодействия бизнес-агентов, органов власти и гражданских объединений является необходимым выбор наиболее проблемной плоскости отношений, основанием для существования которой является факт наличия конфликта интересов трех сторон. Автор данной работы полагает, что лишь при подобном условии станет возможным достоверно и в наибольшей степени объективно оценить, насколько совершенен механизм сотрудничества сторон в современных условиях, а также выявить основные проблемы, препятствующие развитию межгруппового взаимодействия.

Нормативная база, регулирующая вопросы строительства, безусловно является проблемным полем, на котором сталкиваются интересы законодателей, бизнес-акторов, а также дольщиков и жильцов. Исторически, большое количество споров и разночтений вызывает Федеральный закон N 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"[[74]](#footnote-74). К сфере регулирования данного акта относятся процедуры, связанные с привлечением финансовых средств юридических лиц, направленных на реализацию проектов с долевым участием: многоквартирных жилых домов или иных недвижимых объектов. Также тело закона содержит в себе права и требования к участникам процесса долевого строительства, правила и порядок возмещения и эмиссии оборотных средств.

214-ФЗ был Принят государственной думой 22 декабря 2004 года. Норма закона принуждала застройщиков оформлять договорные отношения с физическими лицами только при удовлетворении ряда нормативных требований. Первым требованием к застройщику стало обязательное получение разрешения на реализацию строительных работ застройщику надлежало обнародовать основную проектную декларацию, а также свидетельство об обязательной государственной регистрации права собственности. Помимо этого, закон устанавливал на девелопера ответственность за качество исполнения условий договора и распределения целевых средств.

Стоит отметить, что многие застройщики манкировали требованиями новоиспечённого закона, полагаясь на несовершенства и лакуны ранней редакции 214-ФЗ. В качестве иллюстрации приведем пример, когда при оформлении предварительного договора, застройщик, получая от дольщика средства, убеждал последнего в том, что финальная версия договора будет подписана уже после получения необходимой документации.

Халатное отношение к ведению бизнеса строительными компаниями не могло не привести к массовым недовольствам дольщиков и санкциям от надзорных органов. Негодование обманутых дольщиков нашло отражение в многочисленных митингах, которые были нередким явлением в период с 2008 по 2009 год. В последствии рынок избавился от большого количества недобросовестных девелоперов, которые потерпели банкротство. Частично решению проблемы обманутых дольщиков способствовало внесение правок в Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Тем не менее проблема оставалась быть актуальной.

Министерство регионального развития Российской Федерации в 2013 году разработало систему параметров, на основе которых стало возможным верифицировать граждан-инвесторов как обманутых дольщиков. Следует отметить, что ранее подобного единого стандарта не существовало, вследствие чего отдельные государственные субъекты были вольны действовать, полагаясь на свой устав. На сегодняшний день реестр обманутых дольщиков включает около восьмидесяти тысяч инвесторов.

На первом этапе автору необходимо выявить, как и в какой форме осуществлялось межгрупповое взаимодействие при решении проблем и вопросов в сфере реформирования Федерального закона N 214. Среди задач данного исследования автор выделяет следующие: поиск и нахождение институциональных форм сотрудничества выделенных объектов изучения; описание процедуры реформирования закона о долевом строительстве коллегиальным путем; выявление основных трендов и интересов сторон взаимодействия при реформировании нормативного акта; оценка степени удовлетворения.

Для защиты интересов застройщиков, обеспечения демократичного и всестороннего подхода к реформированию строительной отрасли в сфере строительства при содействии Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации было создано Национальное объединение застройщиков жилья. На сегодняшний день объединение является одним из ключевых медиаторов в коммуникационной модели между бизнесом, властью и обществом[[75]](#footnote-75).

Национальное объединение застройщиков жилья поддерживает проектную деятельность по реформированию действующего законодательства в сфере строительства на территории Российской Федерации. В рамках этой деятельности ассоциация принимает обращения от застройщиков, профильных ведомств, федеральных и муниципальных органов законодательной и исполнительной власти, а также от иных коммерческих структур, участвующих в процедурах реализации строительных проектов (банков, юридических и финансовых компаний). Ассоциация также реализует и функции совещательного органа: регулярно в ней проходят слушания и обсуждения, посвященные актуальным проблемам в сфере жилищного строительства и комплексного освоения территории.

Работа специальной межведомственной рабочей группы в сфере реформирования закона об участии в долевом строительстве – яркий и ценный, с научной точки зрения, пример слаженного взаимодействия между обществом, представителями власти и бизнесом. В рамках работы межведомственной группы принимаются обращения застройщиков, муниципалитетов, органов, Федеральных ведомств. Далее обращения, полученные в письменной или устной форме, выносятся на обсуждение, либо доводятся до компетентных органов[[76]](#footnote-76). Полученные обращения и распоряжения административных органов выносятся на коллегиальное обсуждение с присутствием представителей от сторон. В рамках проведения заседаний заслушиваются доклады, отчеты о проделанной работе. Протоколы заседания являются основой для принятия закона о внесении поправок в действующие нормативные документы.

Интересы гражданского общества в данной модели сотрудничества представлялись общественными организациями и представителями муниципальных образований, которые презентуют основные жалобы и запросы, с которыми к ним обращаются граждане. Далее в тексте работы автором будет более подробно описана система доведения просьб граждан до законодателя.

Автор данной работы считает необходимым дать описание процессу взаимодействия сторон в рамках принятия поправок к 214-ФЗ, поскольку мы имеем один из редких исторических случаев взаимного сотрудничества сторон, что безусловно является проявлением цивилизованного и демократического процесса решения проблем в сфере социально-экономического развития. В качестве примера обратимся к работе межведомственной группы в сентябре 2015 года. Итогом работы межведомственной группы в сентябре 2015 года стал перечень положений, который впоследствии стал основой поправок к редакциям № 20 и №21 закона от 03.07.2016. На сегодняшний день закон претерпел еще две редакции, однако работа межведомственной рабочей группы на базе Национального объединения застройщиков жилья стала основой для самой масштабной реформы закона о долевом строительстве за последние годы. По данным базы «Консультант», редакция 214-ФЗ от 01.05.2016 привнесла 73 изменения. Для сравнения, между первой и двадцатой редакциями закона было внедрено всего 52 поправки[[77]](#footnote-77).

Базой для проведения заседания межведомственной комиссии было выбрано Национальное объединение застройщиков жилья. Накануне заседания группы ассоциация совместно с застройщиками и другими представителями осуществляла выработку основных проблем и идей по реформированию законодательства, после чего позиции участников легли в основу докладов заседаний. Среди материалов работы межведомственной группы можно найти письма от таких строительных компаний как ООО «Эталон-инвест», холдинговой компании «Группы Компаний «Стрижи»», ООО «ЛСР», а также объединения строителей Смоленской области. Также автор имеет в распоряжении основные тезисы представителей банковский сферы (ПАО «Сбербанк», АО «Газпромбанк», Республиканское ипотечное агентств Саха (Якутия)[[78]](#footnote-78).

В рамках работы межведомственной группы было проведено два заседания. Как уже писал автор, итогом работы стал перечень пожеланий и рекомендуемых изменений, которые позже легли в основу 20 и 21 редакции 214-ФЗ. Согласно базе сервиса «Консультант», Советом Федерации было одобрено 73 поправки. Автор работы считает необходимым произвести анализ принятых изменений с целью определения направленности реформы, а также характера её воздействия на субъекты, определяемые положением закона. Анализ 20 и 21 редакций 214-ФЗ позволил распределить принятые поправки по нескольким категориям: по отношению к застройщикам, по отношению к органам власти, по отношению к физическим лицам.

По отношению к застройщикам изменения закона можно классифицировать на «стимулирующие» и «формализующие» деятельность. Так, по отношению к застройщику автором было выявлено 46 поправок, из них 29 – формализующие, 9 –стимулирующие, значение остальных 8 поправок не установлено. К категории формализующих поправок автор относит те новые положения, которые повышают степень ответственности застройщиков перед физическими лицами (участниками долевого строительства и жильцами, контролирующими властными органами, а также банками, поручителями и страховыми компаниями. К числу формализующих условий автор причисляет и новые требования по отчетности перед дольщиками, а также предписания к порядку получению специальных разрешений и оформлению документов, регулирующих процесс строительства и взаимоотношений между застройщиками. Обратимся к тексту редакции 214-ФЗ № 21 от 03.07.2016 и рассмотрим примеры формализующих и стимулирующих поправок.

П. 2. ст. 3 документа устанавливает новые правила для получения застройщиком права на привлечение средств на реализацию проектов по строительству. Среди прочих: требования к уставному капиталу проекта и установления минимальной доли участия застройщика, отсутствие записи в реестре недобросовестных застройщиков, отсутствует решения арбитражного суда о приостановлении его деятельности; отсутствие недоимки по налогам.

Автор считает необходимым уделить особое внимание статье 3.1. предписывающей строительной компании реализовывать политику информационной и публичной открытости перед дольщиками и жильцами объектов, ранее реализованных застройщиком. Согласно новому требованию, девелопер, привлекающий деньги участников долевого проекта, обязан предоставлять постоянный доступ к сведениям о своей деятельности за счет ведения официального сайта в сети-интернет, а также при помощи иных методов и форм информирования, реализуемых в глобальной сети интернет. На официальном ресурсе девелопера для каждого возводящегося объекта недвижимости, реализуемого с долевым участием, должна наличествовать следующая информация: проектная декларация, разрешение на ввод объектов капитального строения, фото и видеоотчеты процесса возведения объектов долевого финансирования. Автор считает данное нововведение, принятое в 2016 году, очень важным в контексте взаимодействия граждан и строительных компаний. В данном случае государство обеспечивает интересы и права членов долевого строительства, посредством использования доказательной инициативы.

Еще одним примером изменения, влекущим за собой повышение степени формализации работы застройщика, является требование п 1. ст. 18, предписывающее новые требования к использованию застройщиком средств, привлеченных в рамках проекта долевого строительства. 21 редакция 214-ФЗ возлагает на застройщика обязанности по ведению контроля и учета пополнения и распределения средств, применительно к каждому новому объекту строительства. Однако, необходимо отметить, что в рамках данного пункта введен ряд поправок, легализующих некоторые статьи расходов застройщиков, а также способствующих созданию условий для сотрудничества строительной компании, органов местной власти. Например, ч.9, п.1, ст. 18 дозволяет застройщикам возмещать затраты на оформление документов на проведение планировки местности, на возведение или реконструкцию в пределах такой местности объектов социальной инфраструктуры, необходимых для возведения детских образовательных заведений, больниц, поликлиник, пеших троп, а также объектов транспортной инфраструктуры. Таким образом, данное нововведение упрощает процедуру взаимодействия строительных компаний и местных органов муниципальной власти в рамках развития программы по комплексному освоению территории и развитию социальной и транспортной инфраструктуры регионов муниципальных образований. Далее рассмотри стимулирующие поправки, вступившие в силу в состав 21 редакции 214-ФЗ.

Для начала необходимо дать пояснение, какие поправки автор склонен расценивать как стимулирующие деятельность. К подобной категории изменений относятся те новые положения федерального закона, действие которых повышает степень застрахованности застройщиков от недобросовестных действий участников проекта долевого строительства, а также финансовых организаций. К стимулирующим изменения так же следует отнести и те условия, которые снимают степень ответственности застройщика перед субъектами долевого строительства, не отвечающих требованиям закона, а также нормативным документам, регулируемым 214-ФЗ. Например, в случае отказа участника долевого строительства от подписания передаточного документа о передаче квартиры и комплекса объектов домового имущества с девелопера снимается обязательства по уплате участнику долевого строительства компенсации в том случае, если факта несоблюдения договорных обязательств застройщиком установлено не было.

Нововведения 21 редакции ориентированы на поддержку и повышение степени безопасности ответственных и добросовестных застройщиков. п. 1.2. ст.9 освобождает застройщика от риска одностороннего расторжения контракта участником долевого строительства во внесудебном порядке в том случае, если девелопер ответственно исполнял обязательства по договору. Выступает новый закон на стороне застройщиков также и при взаимодействии с недобросовестными страховыми компаниями: п. 14.1 ст 15.2 закрепляет за застройщиком права неисполнения договора между ним и страховой компанией, в случае, если такая компания не соответствует требованиям, установленным законодательством.

Реформа Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», проведенная в 2015 году, безусловно является одной из самых масштабных за всю историю нормативного документа. Масштаб реформы как по количеству принятых изменений, так и по количеству лиц и ведомств, задействованных в ей осуществлении. Однако, анализ принятых поправок, выработанных на основе материалов межведомственной группы, позволяет сделать вывод, что содержание новой редакции закона оказалась неравнозначным для участников процесса долевого участия. Из анализа, проведенного автором данной работы, установлено, что 74 % из всех поправок, принятых по отношению к застройщику, обладают формализующим характером: отягчающим условия видения бизнеса и обязующим застройщиков исполнять новые бюрократические процедуры, которые снижают мобильность в повседневной работе. Описанное наблюдение может свидетельствовать о том, что застройщики, как участники взаимодействия, оказались наиболее уязвленной стороной, что для законодателей защита интересов участников долевого строительства является первостепенной, а стимулирование развития строительной отрасли – отходит на второй план. Обратившись к письмам застройщиков, адресованным в адрес рабочей группы, автору удалось установить, что инициатива об установлении новых формализующих требований поступала в том числе и от представителей бизнеса. Автор предлагает обратиться к содержанию писем застройщиков.

Из имеющего письма ООО Холдинговая компания «Стрижи» к президенту Национального объединения застройщиков жилья, Казинцу Л.А, следует, что в качестве наиболее приоритетных направлений реформирования 214-ФЗ организация выделяла следующие: разработку Министерством строительства РФ методик осуществления контроля за использованием застройщиками средств, привлеченных дольщиками на реализацию строительного проекта; разработка министерством правил аккредитации аудиторских компаний; узаконение обязанности застройщиком получения разрешения от регионального контролирующего органа при оформлении договора долевого участия; улучшение гарантий по финансовому страхованию застройщиков. Строительная компания заверяет, что реализация данной инициативы позволит обезопасить рынок от деятельности недобросовестных застройщиков и защитить участников проектов долевого строительства от нецелевого расходования средств, привлеченных на возведение объектов жилой недвижимости.

Схожую по содержанию и направленности инициативу предлагала компания MR Group. В качестве главных проблем законодательства компания выделяет: неправомерное использование бюджета, формируемого участниками долевого строительства; привлечение денежных ресурсов для реализации строительных проектов не в соответствии с требованиями, указанными в содержании 214-ФЗ; пренебрежение соблюдением требований по оформлению градостроительной документации, необходимой для отчетности перед органами, осуществляющими контроль за соблюдением закона при осуществлении строительных проектов.

В качестве причин проблем, обозначенных MR Group, компания видит отсутствие ответственности застройщиков за незаконный расход средств участников долевого строительства, а также отсутствие системы контроля целевого распределения денежных средств вкладчиков. В качестве эффективных законодательных мер по устранению выделенных проблемы строительная компания предлагала следующие шаги: внедрить новые методы, регламентирующие порядок и правила расходования средств застройщиками, увеличить ответственность строительных компаний за нецелевое расходование денег, рассмотреть новую систему финансовой отчетности, разработать порядок оформления документации при оформлении договоров долевого участия.

В поддержку позиции застройщиков выступила и Торгово-промышленная палата г. Тольятти. Организация так же предлагала к рассмотрению принятие мер по повышению степени контроля за нецелевым расходованием средств участников проектов долевого строительства. Также палата в своем письме подчеркнула необходимость принуждения строительных компаний к созданию комплексной системы информирования участников долевого строительства о процессах, связанных с возведением объектов жилой недвижимости, посредством создания информационных ресурсов в сети-интернет.

Безусловно, важным фактом является то, что позиции застройщиков не вступают в противоречие с основными замечаниями представителей органов муниципальной власти различных субъектов Российской Федерации. Например, Правительство Рязанской области в письме заместителю Министра строительство и жилищно-коммунального хозяйства заявляло, что на основе жалоб, поступивших от дольщиков 26 проблемных объектов, органом было уставлено, в 30% случаях, установленных в ходе строительства нарушений, имеют место случаи, при которых недобросовестными застройщиками средства дольщиков привлекались по «серым схемам» – в обход действующего закона. Очевидно, что именно по этой причине правительство Рязанской области, обращаясь к Министерству строительства выступило с предложением об ужесточении требований к расходу средств дольщиков, а также о создании карательной системы за незаконное и нецелевое использование привлеченных средств. Аналогичную идею можно наблюдать в содержании писем Министерства строительства Калининградской области.

В ходе проведения ретроспективного анализа реформирования 214-ФЗ автору удалось выяснить, что, в целом, инициативы застройщиков и профессиональных объединений были тождественны друг другу, а меры, предлагаемые застройщиками в рамках реформирования закона, имели одну идейную направленность. Они были ориентированы на создание легитимного поля, исключающего недобросовестное поведение застройщиков, способствующее формированию условий честной и здоровой конкуренции, а также защипите участников долевого строительства.

Однако, в период с 2016-2017 года в структуру 214-ФЗ законодателями были внесены изменения, которые были негативно встречены предпринимательским сообществом. Значительную роль в совершенствовании законодательства сыграло сотрудничества органов власти Санкт-Петербурга и местных застройщиков. Далее автор рассмотрит механизм взаимодействия власти и бизнеса при разработке пакета изменений в структуру новой редакции закона.

**2.2.2. Анализ работы Санкт-Петербургской группы «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» в рамках разработки пакета изменений в структуру N 214-ФЗ**

В параграфе 2.2.2. Будет предложен анализ опыта взаимодействия органов власти Санкт-Петербурга и строительного сообщества в рамках разработки пакета изменений в Федеральный закон об участии в долевом строительстве. Автор предлагает к вниманию описание процедуры по рассмотрению и принятию инициатив к проекту о внесение поправок в нормативный акт, анализ экспертных оценок представителей отрасли, а также результаты экспертного интервью, проведенного автором самостоятельно.

По заверению вице-президента Российского союза строителей в Северо-Западном Федеральном округе, Бритова О.А, работа группы «Улучшение предпринимательского климата» в рамках внесения поправок в 214-ФЗ является ярким примером слаженного взаимодействия органов власти и представителей бизнеса.

*«Петербургский опыт уникален тем, что рабочей группе удалось в кратчайшие сроки довести наши наработки до высших инстанций. Буквально через три недели документ был подписан Г.С. Полтавченко. Есть все основания полагать, что в скором времени он будет лежать на столе у В.И. Матвиенко. Этим достижением мы гордимся...»*

***Бритов О.А. Вице-президент Российского союза строителей по СЗФО.***

Анализируя изменения в структуре 214-ФЗ, привнесенные в период с 2016 по 2017 год, автор пришёл к выводу, что нововведения существенно усложняют условия для ведения строительного бизнеса, в особенности они могут негативно повлиять на малые предприятия и молодых застройщиков. В частности, большое сомнение в отраслевом сообществе вызвала инициатива создания компенсационного фонда[[79]](#footnote-79). Сущность нововведения заключается создании отдельного резервного капитала, средства из которого будут направлены на завершение строительства в том случае, если застройщик по какой-либо причине не сможет выполнять требования договора. Формирование фонда обеспечивается за счет выделения застройщиком 1.2% средств от всех оформленных договоров долевого участия. Однако, наиболее трудновыполнимым условием является обязательное пополнения данного фонда за счет внесения 10% от стоимости реализации проекта самим застройщиком. С целью определения оценки данным реформам, обратимся к экспертным позициям[[80]](#footnote-80).

*«Мне понятна цель принятых поправок в 214-ФЗ. Новая версия закона предполагает повысить ответственность застройщиков, тем самым максимально оградив дольщиков от рисков. Тем не менее, я вынужден отметить, что среди новшеств есть и те, которые не кажутся очевидно положительными. Например, в новой версии закона сам термин «застройщик» обзавелся более конкретной трактовкой, которая, все-же, оставляет вопросы. В частности, закон относит к категории застройщиков только юридическое лицо или его дочерние организации, опыт работы в строительстве которых не должен составлять менее двух лет. Данная трактовка в принципе исключает возможность появления на рынке новых компаний …»*

***Андрей Колочинский. Управляющий партнер ГК "ВекторСтройФинанс"***

Управляющий партнер ГК "ВекторСтройФинанс" Андрей Колочинский также отмечает, что новый принцип, при котором на одного застройщика приходится одно разрешение на строительство может существенно удорожить реализацию строительных проектов, а также привести к появлению долгостроев на локальных рынках.

Комментируя июльские поправки к 214-ФЗ, коммерческий директор компании BSA Алейсей Зубик отмечает, что несмотря на ужесточение закона по отношению к девелоперам, крупные игроки рынка скорее всего смогут адаптироваться к ним в 2018 году, однако, стремясь приспособиться к новым условиям, застройщик будет вынужден компенсировать издержки повышением конечной цены за квадратный метр.

*«Нововведения в законе о долевом строительстве, принятые летом 2017 года, безусловно найдут свое отражение в картине рынка. Очевидно, что застройщик в последние годы вынужден жертвовать во благо безопасности дольщика, о чем свидетельствую постепенные ужесточение закона: растет как финансовое давление, так и степень ответственности перед надзорными органами. Да, правки в законе будут способствовать комфорту дольщиков, однако те же дольщики вряд ли станут приветствовать рост цен на квартиры …»*

***Алексей Зубик. Коммерческий директор компании BSA***

Солидаризируется с позициями вышеупомянутых экспертов и Директор департамента продаж и оформления компании "Магистрат", Ольга Павлова. Она также отмечает прямую зависимость между ужесточением регуляторных требования и повышением цен на реализацию строительных проектов.

*«Отныне на каждый отдельный строительный проект строительная фирма будет вынуждена оформлять обособленное юридическое лицо, что нельзя не учитывать при вычислении издержек, поскольку строительные компании не часто реализуют лишь один проект. Скорее всего следствием этого станет размножение дочерних компаний застройщика и связанный с ним рост внутригрупповых расходов. Безусловно, строительный рынок и деятельность девелоперов в частности нуждаются в особом контроле, однако при условии того, что Россию настиг экономический спад, нагрузка рынка новой волной требований и формальностей может привести к уходу с рынка молодых строительных компаний, а также росту цен на жилищную площадь …»*

***Директор Департамента продаж и оформления компании "Магистрат". Ольга Павлова***.

*«Конечно, обременение застройщиков новыми законодательными требованиями непременно приведёт к закономерным расходам. В непростых экономических условиях не каждому застройщику по силам покрыть десять процентов от проектной стоимости. В связи с этим, многие, в особенности молодые компании, будут вынуждены брать на себя серьезные риски, кредитуя свой бизнес. Именно поэтому нам стоит ожидать закономерного удорожания реализации строительных проектов, компенсировать которое строительная организация будет способна либо за счет повышения стоимости квадратного метра жилья, либо за счет жертвования собственной выручкой…»*

***Управляющий партнер "Метриум Групп". Мария Литинецкая.***

Вице-президент по правовым вопросам концерна ЮИТ, Валентина Епифанова, подтверждает реальность угрозы для строительного рынка в виду новых поправок к 214-ФЗ. Помимо этого, Валентина Епифанова считает необходимым отметить, что новые поправки созданы в угоду национальным банкам и финансовым организациям, а не застройщиками и инвесторам.

*«При новых условиях банки стали осуществлять нетипичные для себя прежде функции контроля за строительными сметами, вследствие чего застройщик вынужден становить заложником банка, у которого открыт счет. Данный принцип, безусловно, даст необходимые гарантии лицам, инвестирующим средства в реализацию строительного проекта, но в тоже время станет причиной значительного увеличения расходов на строительство не только за счет финансирования банком, но и посредством увеличения расходов самих строительных компания на обеспечение новой системы…»*

***Вице-президент по правовым вопросам Концерна ЮИТ.***

***Валентина Епифанова.***

Стоит отметить, что мнение В. Епифановой не является голословным. Оно в целом соответствует текущему положению дел и отражает сущность законодательных трендов. Позиция Елены Епифановой разделена множеством экспертов и представителей отрасли. Например, руководитель аналитического центра «Индикаторы нижегородской недвижимости», Алексей Чемоданов, убежден, что постепенный отказ от долевого финансирования решит проблему с обманутыми инвесторами, однако при новой конфигурации способностью к выживаемости будут обладать лишь «крупные» и «средние» строительные компании, обладающие большой клиентской базой и солидным опытом в строительстве. В подобных условиях монополизация рынка остается лишь вопросом времени. Кредитование строительных проектов является привлекательным и перспективным направление бизнеса для отечественных банков, однако рынок может потерять добросовестных застройщиков, что скорее всего приведет к снижению темпов комплексного освоения территории и ухудшению качества объектов недвижимости.

Исходя из анализа экспертных оценок можно констатировать, что отечественными строительными компаниями новые поправки к ФЗ N 214 воспринимаются отрицательно. Установленные требования не отвечают интересам застройщиков и не способствуют улучшению условий ведения бизнеса. Тем не менее, данное условие позволяют автору полагать, что-либо между строительным кланом и законодательными органами может существовать коммуникационные барьеры, либо властные органы намерено пренебрегают интересами застройщиков, в первую очередь интересы дольщиков и финансовых организаций.

Весомую роль в конфигурировании законодательного акта сыграла совместная работа Правительства Санкт-Петербурга и представителей отраслевого сообщества. В начале 2018 года рабочей группой «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» коллегиальным был подготовлен проект о внесении поправок в 214-ФЗ.

25 января 2017 года в Смольном прошло очередное заседаний рабочей группы. Под руководством начальника аппарата вице-губернатора Санкт-Петербурга И.Н. Албина, А.А. Золотова, в составе 48 участников был подготовлен рекомендательный пакет изменений к 214-ФЗ. На заседании присутствовали представители крупных петербургских застройщиков, профессиональных объединений, а также руководители городских комитетов и служб.

25 января при рассмотрении пакета законодательных правок на заседании рабочей группы присутствовали следующие участники. Со стороны власти Санкт-Петербурга: исполняющий обязанности директора Комитета по строительству Санкт-Петербурга, Барановский Е.П., начальник отдела инвестиционной политики и энергосбережения Комитета по строительству Илларионова Е.В., заместитель председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, Мельникова С.А., помощника депутата Государственной Думы Романова М.В, Чернышёв К.В., заместитель председателя Комитета по градостроительству и архитектуре, Стененко М.В. Со стороны бизнеса: директор по развитию ООО «ЛСР», Михальченко О.В, генеральный директор ООО «Setl city», Еременко И.А., генеральный директор ООО «Градостроительные решения», Морозова О.С., генеральный директор ООО «Симос», Фурман А.Ю., директор проектного управления группы компаний «RBI», партнер адвокатского бюро «Качкин и партнеры», Некрестьянов Д.С. Со стороны профессиональных объединений и организаций: генеральный директор саморегулируемой организации «Объединение строителей Санкт-Петербурга», Белоусова А.И., исполнительный директор НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов», Бодрова Е.С., вице-президент Российского союза строителей по СЗФО, Бритов О.А.

Рабочая группа провела анализ содержания текущей редакции нормативного акта и, заслушав тезисы представителей класса застройщиков и некоммерческих организаций, выработала единую позицию от Санкт-Петербургу. Поскольку рабочая группа, является одним из структурных подразделений штаба по улучшению условий бизнеса при Г.С. Полтавченко, доведение позиции до высшего законодательного органа было обеспечено за счет сил Губернатора Санкт-Петербурга. А.А. Золотовым было изначально отмечено, что приоритетной целью реформы является защита интересов участников долевого строительства. Однако, члены рабочей группы выразили обеспокоенность по поводу нововведений 214-ФЗ, вступающих в силу с июля 2018 года, которые устанавливают новые требования и ограничения к строительным компаниям, а также к регламенту их работы.

Для того, чтобы определить характер проекта изменений, предложенных властью и бизнесом, а также чтобы понять, насколько потенциальные изменения удовлетворяют позициям предпринимателей, выделенным ранее, обратимся к пояснительной записке к проекту Федерального Закона.

«Права участников долевого строительства будут обеспечены защитой, только в том случае, если в обмен на уплату ими денежных средств им будут в установленное время сданы объекты долевого строительства высокого качества, и при этом, надежды дольщиков относительно параметров среды расположения объекта долевого участия будут подтверждены. Именно поэтому законодательные ограничения по отношению к строительным компаниям не должны становиться причиной фактической невозможности окончания работ по возведению жилых объектов, требования закона не должны повышать вероятность ухудшения работы сектора жилищного строительства в целом, поскольку это негативно отразится в первую очередь на участниках долевого строительства, при это возможность предоставлена им компенсации будет исключена. Помимо этого, стоит учитывать, что дополнительные расходы застройщика станут причиной повышения стоимости жилья и других объектов долевого строительства для их покупателей, поэтому необходимо избегать регуляторных требований, необоснованно повышающих издержки застройщиков.»

***Из пояснительной записки Санкт-Петербургской рабочей группы «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» законодателю.***

Изучение содержания пояснительной записки к законодателю позволило выяснить, что по мнению членов Санкт-Петербургской рабочей группы, текущая редакция закона сулит для отрасли жилищного строительства большое количеством рисков. Например, невозможность своевременного и качественного возведения объектов инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, а также оснащения придомовой территории. Вероятность увеличения случаев невыполнении застройщиками требований договоров, по оформленным в публичных интересах с субъектами Российской Федерации и субъектами местного самоуправлении, а также по договорам с участниками долевого строительства.

Члены рабочей группы убеждены в существенном увеличении цен на квадратный метр жилья, который связан с увеличением издержек, вызванных ужесточением условий ведения бизнеса. Чрезмерное регулярное давление может привести к необоснованным приостановлениям деятельности и, как следствие, к появлению «брошенных» дольщиков.

Проект изменений получил одобрение Заседания Союза строительных объединений и организаций, прошедшего 14 февраля 2018 года в контактном центре Союза, при участии вице-губернатора Санкт-Петербурга И.Н. Албина, а также исполняющего обязанности председателя комитета по строительству. По отношению к текущей редакции закона И.Н. взыскался следующим образом:

*«Мы проявляем обеспокоенность по отношению к поправкам, ранее внесенным в 214-ФЗ, в них мы видим не только пользу для покупателей недвижимости, но также и негативные последствия для строительного рынка, для компаний, работающих на рынке жилищного строительства. Игнорировать эту проблему ни в коем случае нельзя»*

***Албин И.Н. Вице-губернатор Санкт-Петербурга.***

Правительству и застройщикам удалось достигнуть компромисса по части распределения средств участников долевого строительства на возведение объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры. Данная идея способна позволить осуществлять обеспечение проекта не только за счет участия аффилированных структур, но и при помощи банковского кредитования. Сегодня застройщиком за счет собственных ресурсов приобретаются территории под строительство, обеспечиваются гарантийные положения по сданным жилым объектам, оплачивается выполнение договорных требований о создании инфраструктурных объектов.

*«…Очевидно, что данные нововведения очень значительны, поскольку позволяют в максимальной степени обеспечить удовлетворение прав дольщиков на комфортные жилищные условия. Помимо этого, нами была проделана работа по наделению застройщиков новыми возможностями в защите своих прав, в том числе и в судебном порядке. Например, при возникновении замечании, полученных от регулирующих органов. Актуальная редакция закона оставляет застройщиков достаточно уязвимыми, что повышает вероятность срыва строительства и, как следствие, банкротства...»*

***А.А. Золотов. Руководитель рабочей группы «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства»***

Здесь автор должен дать свой комментарий, указанном нововведению и адресовать читателя к части исследования, где автором были рассмотрены проблемы взаимодействия застройщиков с органами власти Санкт-Петербурга. Проблемой в формировании Фонда социальных обязательств застройщиков стали, разноглася по поводу установленного размера взноса строительными компаниями. Препятствовали согласию и разночтения, касательно стоимости возведения квадратного метра жилого объекта. По данным аудиторского агентства KPMG, этот параметр оценивается в 46 000 рублей, однако, застройщиками предлагается иная цифра: 51 925 рублей. Автор делает предположение, что, возможно, по мнению органов власти, снижение финансового бремени с застройщиков, за счет расширения перечня возможностей привлечения средств участников долевого проекта, позволит перераспределить часть средств в пользу развития социальной и транспортной инфраструктуры. Подобную оценку в экспертном интервью исследователю также дал GR-специалист «СПБ-реновация», В.Л. Ефремов.

Также застройщикам хотят разрешить иметь счета в нескольких уполномоченных банках. Конкретный жилой проект будет привязан к одному конкретному счету. Но у застройщика должна быть возможность сменить обслуживающий его банк. Это позволит избежать навязывания невыгодных условий со стороны банка и рисков, связанных с отзывом лицензии. Еще один важный момент: в поправках предусмотрена возможность после ввода дома в эксплуатацию использовать средства со счета для финансирования следующих проектов. Сейчас компания не вправе тратить деньги, пока последняя квартира не будет принята дольщиком. Это создает питательную среду для потребительского экстремизма: гражданин под надуманными предлогами может не принимать квартиру годами. Петербургские предложения касаются и момента вступления закона в силу: новые требования не должны затронуть уже начатые проекты комплексного освоения территорий.

В рамках проведения исследования автор работы провел беседу с тремя экспертами на предмет эффективности взаимодействия застройщиков Петербурга и органов власти в рамках реформирования 214-ФЗ в 2018 году. Далее в тесте будут приведены выдержки из экспертного интервью с Бритовым О.А. и Фроловым С.Т. Выбор экспертов опосредован тем, что они принимали участие в заседания рабочей группы в период подготовки изменений в законодательный акт. Также, участие в интервью принял GR-специалист застройщика «СПБ-Реновация», Ефремов В.Л.

***В 2018 году в Санкт-Петербурге рабочей группой «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» был разработан рекомендательный пакет нововведений в 214-ФЗ. Как Вы считаете, насколько эффективна роль подобных форм взаимодействия власти и бизнеса в рамках совершенствования строительного законодательства.***

**Бритов О.А:** *Роль подобного рода организаций чрезвычайно высока. А петербургский опыт уникален тем, что рабочей группе удалось в кратчайшие сроки довести наши наработки до высших инстанций. Буквально через три недели документ был подписан Г.С. Полтавченко. Есть все основания полагать, что в скором времени он будет лежать на столе у В.И. Матвиенко. Этим достижением мы гордимся. Конечно, форма коллективного обсуждения является той формой, при которой достижение компромисса между законодателями, строителями, дольщиками и застройщиками происходит максимально быстро и с наиболее выгодным для всех сторон эффектом. Индивидуальное лоббирование интересов в Российской Федерации либо ни к чему не приводит, либо приводит к поляризации закона в пользу частных интересов. Примером тому служит набившее оскомину положение закона «Одно разрешение на строительство – один объект», которое было «протиснуто» двумя-тремя людьми, буквально за одну ночь. Теперь эту проблему приходится коллегиально. Дольщикам, кстати говоря, данное положение также пользы не принесет, поскольку застройщикам приходится отказываться от строительства социальных объектов (школ, детских садов, поликлиник). Именно поэтому принцип совещательности является настолько важным, а профессиональные ассоциации являются наилучшей формой, позволяющие привести стремления участников рынка к единому знаменателю.*

***Фролов С.Т*:** *В одиночку подобные проблемы решать невозможно. Если застройщик по собственной инициативе попробуют внедрить изменения в законодательство, боюсь, его никто не станет слушать не станет. Он будет искать единомышленников, которые бы разделяли с ним его видение, в каком направлении должна развиваться отрасль. Именно для этого и существуют подобные рабочие группы, где представители самых разных организаций, общественных и профессиональных, могут сесть за один стол переговоров и договориться.*

***Предварительный анализ позиций участников рынка позволил установить,* *что содержание текущей редакции 214-ФЗ во многом носит ужесточающий характер по отношению к застройщикам. На ваш взгляд, при работе рабочей группы удалось ли учесть интересы всех участников, привлечённых к данной процедуре?***

***Бритов О.А:*** *Должен заметить, что в последние годы к застройщикам сформировалось достаточно странное отношение. Дольщики и чиновники склонны уличать в строительных компаниях жуликов и мошенников. Так сложилось исторически. Но удивительно другое. Например, знаете ли Вы, какой процент составляет доля обманутых дольщиков в Санкт-Петербурге? Около 2%. Это очень низкий процент. Однако даже наличие такого мизерного процента способно настолько негативно влиять на имидж застройщиков. Тем не менее, ужесточением нововведения могут казаться для недобросовестных застройщиков. Для всех участников межведомственной группы было очевидным, что исполнение простых требований закона не приведет к кризису, но в значительной степени обезопасит застройщиков от ненужных судебных исков и санкций от надзорных органов.*

***Фролов С.Т*:** *Могу Вас заверить, что перед началом работы комиссии мы условились, что будем руководствоваться прежде всего этическими принципами. Нашей целью было создание таких условий, которые позволили бы избавить рынок от недобросовестных застройщиков. Должен отметить, что инициатива была поддержана не только законодателями, но и самими застройщиками, потому-как последние также заинтересованы в честной и добросовестной конкуренции.*

*Ранее автором было установлено. Что учреждение компенсационного фонда вызвало неоднозначную реакцию у рынка. Однако, регламент формирования фонда остался неизменен. Участниками рабочей группы данный вопрос не выносился на рассмотрение. Исследователь обратился к экспертам с вопросом о том, какую позицию занимают они по отношению к данной инициативе.*

***Сегодня по отношению к компенсационному фонду мнения застройщиков разделились: одни считают, что фонд значительно снижает риск возникновение «неодостроев», другие – видят в нем потенциальную угрозу высоких финансовых издержек. Насколько полезен компенсационный фонд для бизнеса и дольщиков на Ваш взгляд?***

***Бритов О.А:*** *В первую очередь, разумеется, фонд существует для того, чтобы обеспечить защищенность дольщиков от потери их денег. Но и для застройщиков он является страховым случаем. Уверен, что и Вам понятно, что гораздо проще изыскать 10% средств из текущего бюджета, чем прибегать к обременительным долговым обязательствам. Иные строительные компании находят выход в процедуре банкротства. А потом их в России день с огнем не сыщешь. В итоге простые люди остаются у разбитого корыта, а ответственность за решение проблем, разумеется, тяжким бременем ложится на власть, пусть даже решение подобного рода проблем не является её обязанностью. К счастью, таких компаний в 2018 году практически не осталось. Застройщик прекрасно понимает, что инвестирую в фонд, он защищает не только свой бизнес.*

Иное мнение в интервью высказал GR-специалист компании «СПБ-Реновация. Владимир Леонидович Ефремов. Представитель петербургского застройщика полагает, что фонда не является совершенным и нуждается в пересмотренные правил его формирования.

***Ефремов В.Л*.:** *Сам по себе фонд небезупречен и не до конца прозрачен. Но это не значит, что замысел плохой. Фонд должен существовать. Действительно, для компании, столкнувшейся с финансовыми неурядицами, фонд является чем-то вроде подушки безопасности. Но есть одна проблема. Деньги, однажды внесенные в фонд, остаются там навсегда. Взнос в данном случае не является залоговым активом. Теперь каждый строительный проект требует внесения крупной суммы средств, которая будет компенсирована взвинчиванием цены за жилплощадь.*

Проведенное исследование позволяет автору положительно оценивать результат деятельности рабочей группы в рамках реформирования 214-ФЗ. Позиции отечественных застройщиков, выявленные при анализе вторичных данных, а также их основные претензии к текущей редакции 214-ФЗ, были учтены участниками совещательного органа. Пакет изменений, разработанный рабочей группой, рассчитан не только на обеспечение защиты прав участников долевого строительства, но и на совершенствование условий для предпринимательской деятельности в сфере жилищного строительства.

Санкт-Петербургский опыт взаимодействия застройщиков и органов власти в контексте реформирования 214-ФЗ в 2018 году имеет уникальные черты. Во-первых, как уже было отмечено автором ранее, выработанный комплекс корректировок имеет компромиссный характер, он сохраняет баланс интересов и прав между застройщиками и участниками долевого строительства. Во-вторых, экспертами отмечена оперативность разработки и продвижения инициативы города до законодателей. Оперативность реализации проекта обеспечена в том числе благодаря содействию и личному контролю высших представителей власти Санкт-Петербурга. Вышеуказанное позволяет автору сформировать очередной вывод в своей работе: в реализации проектов, инициированных бизнесом и органами власти в сфере строительства, участие высших должностных лиц имеет решающее значение.

## **2.3. Взаимодействие застройщиков и органов власти Санкт-Петербурга в развитии социальной инфраструктуры жилых территорий**

Сегодня для Санкт-Петербурга присущи высокие темпы развития жилищно-строительной сферы, однако, при имеющемся дефиците бюджетных средств на развитие и поддержку социальной инфраструктуры, администрация города, при содействии СПб ГБУ «Управление строительными проектами», начиная с 2012 года осуществляют деятельность по поиску источников финансирования в программу комплексного улучшения социальной инфраструктуры мегаполиса. Так, за последние пять лет. инвесторы заключили с Правительством Санкт-Петербурга121 контракт по возведение более чем 200 учреждений образования, здравоохранения, а также других жизненно-важных объектов. Общая сумма всех контрактов превышает 90 млрд рублей[[81]](#footnote-81). В рамках данного сотрудничества сдано уже более 70 построек, реализованных силами местных строительных компаний.

В 2017 году серьезных успехов в Санкт-Петербурге удалось достигнуть в направлении развития социальной инфраструктуры. 2017 год отметился выдающимся показателем по количеству объектов, возведенных в рамках инвестиционных проектов. Этому успеху сопутствовало плодотворное сотрудничество петербургского правительства и коммерческих структур, осуществляющих свою деятельность на территории города. По прошествии 2017 года было зафиксировано, что благодаря использованию привлеченных инвестиций в Санкт-Петербурге было введено более 20 социальных объектов. В том числе: восемнадцать детских садов, рассчитанных 2900 детей; две средние школы, общей вместимостью 1220 мест, один объект системы здравоохранения, один пункт охраны. Помимо этого, после реконструкции была возобновлена работа трех общеобразовательных учреждений. Всего бюджет на развитие социальной инфраструктуры города пополнился более чем на 8 млрд руб [[82]](#footnote-82).

Наиболее активное участие в совершенствовании социальной инфраструктуры Санкт-Петербурга проявила строительная организация «ЛСР», под началом которой было возведено пять важных объектов, в числе которые одна начальная школа, два детских сада и два парка в Красногвардейском и Калининском районах. Отметился и застройщик «Северный город», обеспечивший строительство детских садов в Невском и Приморском районе, а также открывший в текущем году двери будущим воспитанникам в один из них (ЖК «Грин Сити» в Невском районе). Три учебных заведения для детей открыл застройщик «Setl City». По два объекта на счету «Главстроя» и «Форума».

Наибольше количество новых объектов социальной инфраструктуры было возведено в Приморском районе, где силами застройщиков было открыто три детсада и три школы.

В 2017 году приоритетной задачей на 2018 год правительство Санкт-Петербурга ставило наращивание успеха в области поиска новых источников привлечения частных инвестиций. Как показывает практика, сотрудничество бизнеса и власти способствует форсированию темпов возведения сооружений социальной инфраструктуры, в том числе и благодаря повышению количества сооружений, безвозмездно переводимых на баланс города.

На 2018 года запланировано введение еще более двадцати объектов общественного пользования. Двух школ, восемнадцати детских садов и четырёх встроенных объектов, реализация которых потребует более девяти миллиардов рублей. Однако, предлогом для партнерства является не только финансирование и возведение социальных объектов, но и передача городу земель под строительство, права на владение которыми принадлежат застройщику.

Однако, в 2018 году реализация цели, поставленной Правительством Санкт-Петербурга по части поиска внебюджетных средств, оказалась под угрозой срыва. Дело в том, что администрации не удалось договориться с застройщиками по вопросам финансирования объектов социальной инфраструктуры. Городской комитет по строительству впервые за последние несколько лет планирует увеличить финансирование проектов по возведению сооружений социальной инфраструктуры, используя имеющиеся средства из бюджета города[[83]](#footnote-83). В наступившем году депутаты намерены завершить работы по строительству 61 объекта. Планируется возведение образовательных, медицинских и культурно-досуговых учреждений. Данный показатель более чем в пять раз превышает аналогичный за 2017 год.

Причиной, в связи с которой чиновникам и девелоперами не удалось достичь договоренности, является спор по поводу функционирования Фонда социальной ответственности (ФСО). Решение о создании данного фонда было принято в 2017 году по инициативе вице-губернатора Санкт-Петербурга, Игоря Албина. В начале 2017 года Комитетом по строительству Санкт-Петербурга было проведено исследование дефицита и профицита мест в социальных объектах во всех районах Петербурга. Выявленные данные показали, что на момент начала года в Санкт-Петербурге имел место дефицит более 22 000 мест в детских дошкольных учреждениях, а также профицит в среднеобразовательных учреждениях в 3600 мест. По замыслу чиновников, данный фонд должен был позволить ликвидировать дефицит обеспечения жителей Санкт-Петербурга количеством сооружений социальной инфраструктуры[[84]](#footnote-84).

В декабре 2017 года было проведено заседание Рабочей группы «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» во главе с начальником аппарата вице-губернатора Санкт-Петербурга И.Н.Албина, А.А. Золотовым. Одной из тем, поднимаемых на заседании рабочей группы, стал вопрос о разработке механизма функционирования Фонда социальной ответственности застройщиков Петербурга. Незадолго до проведения мероприятия, Комитетом по строительству Санкт-Петербурга был разработан документ под названием «Механизм формирования инфраструктурных затрат застройщиков»[[85]](#footnote-85). В содержании документа были изложены ключевые показатели развития жилищного строительства и необходимой инфраструктуры.

Из данных, предоставленных Комитетом градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга, стоит обратить внимание на следующие показатели. Всего в 2017 году за счет ресурсов местных застройщиков было реализовано 212 социальных объектов, общая стоимость которых превышает 90 млрд. рублей. 75% сооружений были переданы городу строительными компаниями на безвозмездной основе. 17% было выкуплено у собственников, еще 8% – сдано в аренду. На ноябрь 2017 года к сдаче готовилось еще 153 объекта, по передаче которых договоренность уже была успешно достигнута. 76% сооружений город получит в дар, 16% будет выкуплено, 8% – арендовано. Безусловно, данные показатели подтверждают высокую степень вовлеченности застройщиков в развитие социальной инфраструктуры мегаполиса.

Данные Комитета по градостроительству и архитектуре сообщают о высокой значимости внебюджетных инвестиций в сокращение (увеличение) дефицита (профицита) обеспеченности горожан объектами начальных и среднеобразовательных учреждений в перспективе до 2020 года. Так, например, дефицит мест в детских садах города планируется сократить с 22 512 мест в 2017 году до 14 673 мест в 2020 году. Что касается школ, то в этом направлении планируется увеличение профицита к 2020 году с 3627 мест до 26 678. Следует отметить, что даже при сохранении темпов ввода социальных объектов в эксплуатацию в краткосрочной перспективе, полной ликвидации дефицита наличия мест в детских садах достигнуть не удастся. Очевидно, что решение проблемы требует большего количества времени, а также внедрения новых стимулов участия девелоперов[[86]](#footnote-86).

Прежде чем перейти к детальному рассмотрению механизма формирования инфраструктурных затрат застройщиков, отметим, что вышеизложенные проблемы и инициативы являются ответом на требования горожан Санкт-Петербурга. В данном случае автор ссылается на отчеты Администрации Санкт-Петербурга об обращениях граждан за 2017 год. В первом квартале 2017 года в комитет поступило 250 письменных обращений горожан, связанных с исполнением Закона Санкт-Петербурга от 16.04.2008 № 238-39 «Об адресной программе Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге»[[87]](#footnote-87). Люди, проживающие в данных микрорайонах, разделяющие цели данной программы, заявляли о чрезмерно завышенных сроках реализации процедур по совершенствованию жилой территории районов в рамках описанной программы. Из отчетов по первому кварталу очевидно, что решение проблемы доступности мест в образовательных учреждениях является одной из главных проблем муниципальных образований города. Наиболее типична данная проблема для Пушкинского, Красносельского и Приморского районов города. Родители выражали недовольство в связи с долгим ожиданием предоставления мест в близлежащий детский сад, а также в связи с нарушением порядка очереди на поступление детей в учебные заведения.

Отчет по обращениям граждан во втором квартале 2017 года также свидетельствует о необходимости форсирования темпов строительства образовательной инфраструктуры[[88]](#footnote-88). Во втором квартале от горожан было получено 90 обращений по вопросам совершенствования инфраструктуры новостроек. Из полученных обращений следует, что резкий прирост населения Невского района стал условием возникновения острой нехватки мест в детсадах, поликлиниках и средних образовательных учреждениях. В 2017 году в прилегающие к территории района 15 новостроек планировалось заселение большого количества молодых и многодетных семей, что, безусловно требовало, создания дополнительных мест за счет возведения новых инфраструктурных объектов.

Проблема дефицита мест в образовательных учреждениях нашла отражение и отечет третьего квартала. В блоке «Социальная сфера» 43,5 % писем включали в себя вопросы, имеющие отношение к образовательной теме. Существенное место в корреспонденции уделялось проблемам образования. Здесь так же не теряет актуальности проблема поступления в детские сады. Петербуржцы жаловались на сроки предоставления мест и на нарушение принципа очередности[[89]](#footnote-89).

Отчет по обращениям граждан за четвертый квартал 2017 года. В разделе «Образование. Наука. Культура» в 38 % обращениях были упомянуты проблемы поступления детей в дошкольные учреждения города. Таким образом, можно констатировать, что инициатива Правительства Санкт-Петербурга по созданию механизма распределения инфраструктурных затрат застройщиков имеет под собой экономическое и социологическое обоснование. В целом, данная инициатива является ответом на запрос, формируемый населением города. Однако, необходимо заметить, что экономическая часть проекта не является однозначной и взаимовыгодной для всех участников. Рассмотрим содержание экономической части проекта детально.

В качестве ключевых показателей эффективности модели Правительства видит следующее. При среднем обеспечении одного человека 28 кв.м. жилья, требуется достижение следующих нормативов: на 1000 жителей должно приходиться не менее 6533 мест в дошкольных образовательных учреждениях и 12832 мест в общеобразовательных заведениях. Данные нормативы исходят из расчета, при котором полное обеспечение одного места в детском саду будет обходиться в 2.2 млн. рублей, а в школе – полтора миллиона рублей.

При сохранении темпа ввода жилья в 3,2 млн. м. кв., Комитет по строительству предлагает застройщикам следующие параметры расчета затрат на возведение сооружений социальной инфраструктуры: возведение одного квадратного метра дошкольного образовательного учреждения потребует от девелопера внесения 4469 рублей, а стоимость квадратного метра площади школы равна 6550 рублям. Общий ценовой порог участия застройщика составит 11 000 рублей из расчета на один квадратный метр возводимой площади.

Порядок ценообразования стал именно тем камнем преткновения, из-за которого договоренность по работе Фонда социальной ответственности застройщиков в 2018 году не была достигнута. По мнению застройщиков города, стоимость квадратного метра социального объекта в 11 000 рублей является весьма обременительной для большинства строительных компаний. В зависимости от планировки сооружения, а также его общей площади, расходы застройщика на строительство социальных объектов могут составить едва ли не всю выручку, полученную от реализации одного проекта жилой недвижимости. Кроме того, органы власти не учитывают разницы между показателями расходов на обеспечение возведения квадратного метра жилья эконом-касса. По данным аудиторского агентства KPMG, этот параметр в оценивается в 46 000 рублей, однако, застройщиками предлагается иная цифра: 51 925 рублей[[90]](#footnote-90).

Обратимся к позициям российских застройщиков, чтобы узнать об их отношении к Фонду социальной ответственности, а также о том, каким они видят наиболее выгодный вариант сотрудничества. Президент группы компаний RBI, Эдуард Тиктинский полагает, что несмотря на то, что возведение школ и детских садов должно полностью возлагаться на город, идея модели формирования инфраструктурных затрат является вынужденной мерой, поскольку реализация жилищных комплексов, неоснащенных социальной инфраструктурой, будет осложнена, а её стимулирование придется осуществлять за счет изменения ценовой политики.

*«Я считаю, что строительство социальной инфраструктуры должно осуществляться за счет городских ресурсов. От застройщика требуется ответственное исполнение контрактных обязательств и своевременная уплата налогов, за счёт которых и должно осуществляться создание школ, больниц и детских садов. Но в последнее время мы наблюдаем противоположную ситуацию: правительство не может реализовывать политику развития социальной инфраструктуры в полном объеме, в связи с чем ему приходится возлагать эту ответственность на застройщиков. Застройщикам ничего не остается, кроме как прийти на помощь власти, ведь жилищные комплексы, обделенные инфраструктурными объектами, окажутся малопригодными для комфортного проживания, что неминуемо приведет к понижению спроса. Вне всякого сомнения, новые жилищные комплексы должны располагать важными социальными объектами, в том числе школами, детскими садами и дорогами. В подобной ситуация идея создания фонда социального участия, куда застройщики вносили бы свои отчисления, кажется привлекательной и выгодной в первую очередь для Санкт-Петербурга. Однако, на сегодняшний день данная инициатива нуждается в обсуждении и совершенствовании. Необходимо сообща разработать прозрачные и безукоризненные стандарты формирования фонда. Есть и еще один вопрос. Рационально ли устанавливать единый размер взноса, применительно к разным районам города, поскольку все они отличаются по степени инфраструктурной оснащенности. Остается вопросом и то, будет ли застройщикам гарантировано то, что в течение ближайших нескольких лет единый размер взноса не будет изменен правительством в одностороннем порядке…»*

***Эдуард Тиктинский, президент Группы компаний RBI.***

Крайне негативную позицию по отношению к фонду социальных обязательств застройщиков занял генеральный директор СК «Дальпитерстрой», Аркадий Скоров. Он считает, что в конечном счете, расходы на обеспечение застройщиками фонда придется компенсировать участникам долевого строительства.

*«Думаю, что в Правительстве города поняли, что все финансовые нагрузки, все возможные отчисления в развитие социальной среды затронут участников долевого строительства. Тех Сашу и Машу, которые (по замыслу правительства города) должны обзаводиться собственностью и воспитывать потомство в хорошо развитых условиях. Если стоимость жилья будет беспрерывно увеличиваться, то люди просто перестанут рожать детей, вместе с тем, детские сады и школы вовсе окажутся ненужными! Демография во многом зависит от степени грамотности экономических решений…»*

***Аркадий Скоров, генеральный директор СК «Дальпитерстрой***

В экспертном интервью с исследователем лоббист компании «СПБ реновация», Владимир Леонидович Ефремов, так же отметил, что Фонд социальной ответственности не является совершенным проектом. Он нуждается в совершенствовании принципов внесения отчислений и формирования размера взноса.

*«Безусловно, Смольный стремится решить проблему дефицита социальных объектов в Санкт-Петербурге, и эта проблема действительно актуальна и понятна: строительство ЖК в условиях отсутствия поблизости школ и детских садов приведет к тому, что объект просто на просто окажется невостребованным и мало пригодным для нормальной жизни. Однако, мне непонятно, почему при обязательной и своевременной уплате налогов в казну, застройщики до сих пор остаются основными инвесторами в социальную инфраструктуру города. Что касается ценового коридора в 4000 – 11 000 рублей, то, на мой взгляд, размер взноса должен определяться индивидуально, применительно к тому району, в котором застройщик ведет строительные работы. В зависимости от метража постройки, расходы застройщика на строительство могут составить едва ли не всю выручку, полученную от реализации одного объекта недвижимости…»*

***Владимир Ефремов, GR-специалист «СПБ Реновация.***

Сегодня в Санкт-Петербурге проблема недостаточности развития социальной инфраструктуры остается быть актуальной. Деятельность правительства по привлечению инвестиций в систему развития социальной инфраструктуры мотивирована стремлением к удовлетворению гражданского запроса, формируемого жителями города. Однако результаты анализа проектной документации и экспертных оценок сообщают, что решение проблемы требует создания более совершенной модели государственно-частотного партнёрства, чем предложенный Правительством Санкт-Петербурга Фонд социальных обязательств застройщиков. Принципы тарификации, установленные в теле проектной документации, не позволяют считать сотрудничество правительства города взаимовыгодным на существующих основаниях. Автор делает допущение, что содействие органов власти Санкт-Петербурга в лоббировании права застройщиков на привлечение средств участников долевого строительства на возведение объектов социальной инфраструктуры, ориентировано на создание выгодных условий для сотрудничества по проекту Фонда социальных обязательств.

**Выводы по главе 2**

В рамках второй главы автором был рассмотрен опыт взаимодействия бизнеса и органов власти Санкт-Петербурга в контексте развития системы жилищного строительства, а также улучшения условий для ведения бизнеса в сфере строительства. В рамках работы автору удалось рассмотреть проблемы взаимодействия, основные формы сотрудничества, действия, направленные на стимулирование индустрии, а также позитивные тенденции в межгрупповом сотрудничестве.

Автором были использованы следующие методы эмпирического исследования: экспертное интервью, анализ документов, анализ экспертных оценок, кейс-метод.

В параграфе 2.1. автором были выявлены ключевые показатели отрасли жилищного строительства в Санкт-Петербурге в последние годы. Автором было установлено, что в последние три года рынок демонстрирует позитивный рост темпов ввода объектов жилой недвижимости в эксплуатацию. В 2017 году, по сравнению с 2016 годом, рост составил 21%.

Однако для Санкт-Петербурга, как и для всей России, остаются быть актуальными проблемы взаимодействия бизнес-субъектов с органами власти, в числе которых: наличие большого количества административных барьеров, бюрократических процедур, неустановленных законодательством, существенно усложняющих получение разрешения на строительство, нестабильность законодательства и хаотичное применение санкций по отношению к разным застройщикам. Однако эти проблемы не остаются без внимания. Решение проблем взаимодействия осуществляется под контролем и по инициативе высших должностных лиц, в том числе, при участии Губернатора Санкт-Петербурга, Г.С. Полтавченко и аппарата вице-губернатора, И.Н. Албина.

Так, созданной по инициативе И.Н. Албина рабочей группе по улучшению предпринимательского климата, состоящей из представителей профессионального сообщества и органов местной власти, за несколько лет удалось добиться существенного прогресса в решении проблем отрасли. Значительно снижена продолжительность ожидания выдачи разрешений на строительство: с 237 дней до 90.

В улучшении взаимодействия между бизнесом и властью немаловажна роль информационных технологий. Благодаря единой системе строительного комплекса, созданной по инициативе Губернатора Санкт-Петербурга, удалось в несколько раз сократить количество барьеров, отмеченных экспертами: скорость выполнения процедур по правительственному администрированию строительных проектов увеличилась на 30%.

Экспертами было отмечено, что участие первых лиц Правительства города в продвижении инициатив строительного бизнеса – это то, что выгодно отличает Санкт-Петербургский опыт сотрудничества бизнеса и власти. Благодаря им в кратчайшие сроки до законодателей была доведена консолидированная инициатива города и строителей по реформированию Федерального закона об участии в долевом строительстве.

В интервью с экспертами, которые принимали участие в заседаниях по разработке пакета правок к Федеральному закону, ими было отмечено, что при разработке поправок было учтено большинство инициатив, предложенных застройщиками.

Однако анализ экспертных оценок позволяет установить, что реформирование закона во многом происходит под диктовку требований обманутых участников долевого строительства, доля которых от общего количества дольщиков составляет не более 2%. По мнению экспертов, это является причиной существенного ограничения условий ведения бизнеса, что неизбежно отражается на стоимости реализуемого жилья.

В параграфе 2.3. автором произведен анализ государственно-частного партнерства в рамках развития социальной инфраструктуры города Санкт-Петербург. Несмотря на положительный опыт взаимодействия, сегодня правительству города и местным застройщикам не удается достигнуть компромисса в формировании фонда на строительство социальных объектов. Это связано с чрезмерно завышенными параметрами тарификации взносов застройщиков. Однако, как было отмечено GR-специалистом застройщика «СПБ-Реновация», принявшим участие в экспертном интервью, сегодня строительные компании вынуждены идти на встречу городу, поскольку государственно-частное партнерство позволяет застройщикам заручиться необходимой поддержкой местной администрации.

# **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Целью работы являлось осуществление анализа проблем взаимодействия строительных компаний и органов власти Санкт-Петербурга в рамках развития системы жилищного строительства, а также улучшения предпринимательского климата. Работа состоит из двух глав. Теоретической – в рамках которой автором были рассмотрены основные подходы к взаимодействию сторон, а также практической, которая содержит в себе анализ опыта сотрудничества застройщиков и органов власти Санкт-Петербурга в контексте совершенствования системы жилищного строительства и улучшения условий ведения бизнеса.

Достижение поставленной автором цели требовало решения восьми ключевых задач. Автор предлагает описать основные выводы работы, применительно к каждой из них.

*1. Осуществление теоретического исследования с целью выявления основных методов и подходов к взаимодействию бизнес-структур с органами власти.*

В тексте первой главы предложено описание коммуникационных концепций, включающих в себя различные методы, используемые при осуществлении взаимодействия с органами государственной и муниципальной власти. Автором было описано два актуальных подхода: Government relations и лоббизм. Обращение к тому или иному подходу зависит от целей бизнес-субъекта, факторов внешней среды, специфики бизнеса, а также срочности принятия мер, направленных на удовлетворение нужд компании.

Разница между Government relations и лоббизмом опосредована конечной целью их использования. Технологии GR эффективны в рамках установления долгосрочных и взаимовыгодной отношений с органами власти, тогда как конечной целью лоббиста является склонение определенных лиц принять решение в интересах компании, либо отрасли.

*2. Выявление проблем, характерных для жилищного строительства в Санкт-Петербурге и системы взаимодействия строительных компаний и органов власти.*

В ходе исследования было выявлено, что в последние несколько лет рынок отличается положительной динамикой темпов ввода объектов жилой недвижимости в эксплуатацию. В 2017 году, по сравнению с 2016, рост составил 21%. Застройщикам и Правительству Санкт-Петербурга также удалось достигнуть роста объёмов строительства объектов социальной инфраструктуры в рамках государственно-частного партнёрства.

Однако сегодня для Санкт-Петербурга актуальны проблемы взаимодействия бизнес-субъектов с администрацией города, в их числе: наличие большого количества административных барьеров, бюрократических процедур, неустановленных законодательством, значительно замедляющих процесс получения разрешения на строительство, нестабильность законодательства и хаотичное применение санкций по отношению к разным застройщикам. Экспертами, принявшими участие в интервью, отмечалось, что индустрия нуждается в моратории на изменение строительного законодательства. Частые изменения законодательных требований к осуществлению строительных проектов требуют серьезных временных и финансовых затрат на адаптацию, что неминуемо ведет к возникновению значительных издержек, влекущих за собой удорожание строительных работ и, как следствие, рост цен на квадратный метр.

*3. Рассмотрение процедур, реализуемых Правительством Санкт-Петербурга с целью стимулирования жилищного строительства и улучшения условий ведения бизнеса. 4. Выявление актуальных форм взаимодействия строительного бизнеса и органов власти.*

Развитие системы жилищного строительства и укрепление института взаимодействия бизнеса и власти реализуется при непосредственном участии Губернатора Санкт-Петербурга, Г.С. Полтавченко и аппарата вице-губернатора, И.Н. Албина.

Совершенствование системы жилищного строительства осуществляется как при помощи законодательной инициативы, так и при помощи разработки и дальнейшей реализации специальных стратегий и дорожных карт, разработанных в том числе при участии представителей бизнеса. В 2014 году Г.С. Полтавченко инициирована «Стратегии экономического и социального развития Санкт-Петербурга до 2030 года», в рамках которой запланирована реализация трех программ, ориентированных на комплексное развитие территории и улучшение условий ведения бизнеса. Благодаря распоряжениям, издаваемым на местном уровне, удалось достигнуть уменьшения количества дней, необходимых для подключения к сетям инженерной инфраструктуры: с 283 дней до 81. Значительно повысилась и энергоэффективность объектов.

Так, созданной по инициативе И.Н. Албина рабочей группе по улучшению предпринимательского климата, преимущественно состоящей из представителей профессионального сообщества и органов местной власти, за несколько лет удалось добиться существенного прогресса в решении проблем отрасли. Значительно снижена продолжительность ожидания выдачи разрешений на строительство: с 237 дней до 90. Скорость осуществления процедур, связанных с правительственным администрированием строительных проектов, увеличилась на треть.

*5. Рассмотрение инновационных технологических форм взаимодействия, способствующих оптимизации строительного бизнеса.*

В укреплении сотрудничества застройщиков и власти немаловажна роль информационных технологий. После внедрения Единой системы строительного комплекса, созданной по инициативе Губернатора Санкт-Петербурга, удалось в несколько раз уменьшить количество барьеров, отмеченных экспертами. Благодаря системе, стало возможным удовлетворение 87% обращений застройщиков, подаваемых за год.

*6. Анализ опыта сотрудничества профессионального сообщества и представителей власти Санкт-Петербурга в рамках реформирования строительного законодательства. 7. Определение степени и характера влияния гражданской инициативы на процессы, связанные с совершением жилищного строительства.*

Установлено, что участие высших должностных лиц города в продвижении инициатив предпринимателей является положительной отличительной чертой Санкт-Петербургского опыта сотрудничества бизнеса и власти. Благодаря им, в кратчайшие сроки до законодателей была доведена консолидированная инициатива органов власти и застройщиков по внедрению изменений в Федеральный закон об участии в долевом строительстве.

Однако из проведенного интервью с экспертами удалось установить, что реформирование закона зачастую осуществляет под диктовку требований обманутых участников долевого строительства, доля которых от общего количества дольщиков составляет не более 2%. Представители отрасли сходятся во мнении, что это является причиной ощутимого и необоснованного ограничения условий ведения бизнеса, что неизбежно отражается на стоимости реализуемого жилья.

*8. Анализ опыта сотрудничества профессионального сообщества и представителей власти Санкт-Петербурга в рамках развития социальной инфраструктуры Санкт-Петербурга.*

Ранее Правительству Санкт-Петербурга и местным застройщикам удалость достигнуть больших успехов в строительстве объектов социальной инфраструктуры. Но в 2017 году правительству города и предпринимателям не удалось прийти к согласию при создании фонда на строительство социальных объектов. Проблема заключается в завышенных параметрах тарификации взносов застройщиков. Комментируя данную проблему, GR-специалист «СПБ-Реновация», Ефремов В.Л. заявил, что бизнес перегружен обязательствами, ответственность за исполнение которых должен нести город. Однако сегодня застройщики вынуждены идти на сделку с правительством, поскольку подобное сотрудничество позволяет застройщикам заручиться необходимой поддержкой администрации, а также лиц, принимающих решения.

# 

# **СПИСОК ИСТОЧНИКОВ**

**Список используемых литературных источников**

1. Аникин Ю.В., Царев Н.С. Проектное дело в строительстве. Учебное пособие. – Екатеринбург: УФУ, 2015. – 124 с.
2. Ачкасова В.А., Минтусов И.Е., Филатова О.Г. GR и лоббизм: теория и технологии. – М.: Юрайт, 2015. — 315 с.
3. Быков И. А., Грибанов В. В., Сидорская И. В. - Государственный PR и Government Relations в России и Беларуси. – Сыктывкар: СГУ им. Питирима Сорокина, 2015. — 218 с.
4. Валицкий С.В., Голубова О.С. Экономика строительства. Учебник. – Мн.: 2009. – 343 с.
5. Варнавский В.Г., Клименко А.В., Королев В.А. Государственно-частное партнерство: теория и практика. – М.: ВШЭ, 2010. — 287 с.
6. Василик М. А., Вершинин М. С., Козырева Л. Д. Политология: словарь-справочник. – М.: Гардарики, 2001. – 328 с.
7. Гавра Д.П. Социально-коммуникативные технологии: сущность, структура, функции / Петербургская школа PR: от теории к практике. – СПб., 2003. – 47 с.
8. Гундарин М.В. Книга руководителя отдела PR. – СПБ.: Питер, 2006. – 368 с.
9. Ильичева Л. Е. Лоббизм в структурах законодательной и исполнительной власти. М.: ООО "Альянс правового сотрудничества", 2001. – 131 с.
10. Королько В.Г. Основы паблик рилейшнз. — М.: Рефл-бук, 2000. – 212 с.
11. Коротков Э.М. Корпоративная социальная ответственностью. – М.: Юрайт, 2013. — 445 с.
12. Кривоносов А.Д., Филатова О.Г., Шишкина М.А. Основы теории связей с общественностью. – СПб.: Питер, 2010. – 384 с.
13. Кузьменкова М. А. Связи с общественностью: гражданский диалог: Учебное пособие. – М.: издательство Московского университета, 2010. – 288 с.
14. Марков А.А. Связи с общественностью в органах власти. Учебник. — М.: ИНФРА-М, 2014. — 190 с.
15. Марков А.А. Теория и практика связей с общественностью: Учебное пособие. – СПб.: СПбГИЭУ, 2011. – 167 с.
16. Меньшенина Н.Н., Пантелеева М.В. Лоббизм. Екатеринбург : Издательство Уральского университета, 2016. — 136 с.
17. Михайлов Ю. М. Связи с общественностью по-русски. М. : Бератор, 2007. — 226 с.
18. Морозов В.А. Взаимодействие с органами государственной власти, или government relations. Учебное пособие. – СПБ.: СПбГТУРП, 2015. 86 с.
19. Ольшанский Д.В., Пеньков В.Ф. Политический консалтинг. – СПб.: Питер, 2005. – 448 с.
20. Павроз А. В. Группы интересов и лоббизм в политике: Учебное пособие. СПб.: Изд-во С.-Петерб. ун-та, 2006. – 186 с.
21. Павроз А.В. Лоббизм: институциональные основания и практики политического влияния в демократических обществах. – СПб.: Издательство РХГА, 2016. – 172 с.
22. Россия в цифрах 2017 – М. Росстат. — 511 с.
23. Семенова В.А., Колесников В.Н. Политический менеджмент: Учебное пособие. – СПБ.: Питер, 2012. – 320 с.
24. Сморгунов Л.В., Тимофеева Л.Н. GR-связи с государством. Теория, практика и механизмы взаимодействия бизнеса и гражданского общества с государством. - М. : Российская политическая энциклопедия, 2012. — 407 с.
25. Степанов И.С. Экономика строительства. Учебное пособие. – М: ЮРАЙТ, 2007. – 620 с.
26. Толстых П.А. Практикум по лоббизму в России. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2007. — 379 с.
27. Тюрина А.Д. Макроэкономика. – М.: Эксмо, 2012. — 158 с.
28. Чиркин В.Е. Публичное управление. – М: ЮРИСТЪ. — 475 с.

**Список электронных ресурсов**

1. Алексикова О.Е. Роль органов государственной власти и органов местного самоуправления в реализации гражданами РФ права на жилище путем жилищного строительства России // КиберЛенинка // [электронный ресурс]. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/rol-organov-gosudarstvennoy-vlasti-i-organov-mestnogo-samoupravleniya-v-realizatsii-grazhdanami-rossiyskoy-federatsii-prava-na
2. Аналитика рынка недвижимости // ГК «Бюллютень недвижимости [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.bn.ru/analytics/ (Дата обращения: 12.03.18)
3. База новостроек от застройщиков Санкт-Петербурга и области // Новострой-СПБ. [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.novostroy-spb.ru/baza
4. Благоприятность условий ведения бизнеса. Российская Федерация // Всемирный банк Doing Business // [официальный сайт] URL: http://russian.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/russia
5. В Смольном обсудили, как сделать грядущие изменения в 214 ФЗ позитивными для застройщиков и покупателей жилья / Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга. [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/komstroy/news/127970/ (дата обращения: 12.03.18)
6. Взаимодействие бизнеса и власти // Торгово-промышленная палата Российской Федерации // [электронный ресурс]. URL: https://tpprf.ru/ru/interaction/
7. Гаттунен Н.А. Участие государства в решении жилищной проблемы в России // КиберЛенинка // [электронный ресурс]. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/uchastie-gosudarstva-v-reshenii-zhilischnoy-problemy-v-rossii
8. Денег нет. Компенсационный фонд не решает проблемы долевого строительства // Forbes [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.forbes.ru/biznes/353897-deneg-net-kompensacionnyy-fond-ne-reshaet-problemy-dolevogo-stroitelstva
9. Единая система строительного комплекса Санкт-Петербурга / Netrica [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://netrika.ru/project/edinaya-sistema-stroitelnogo-kompleksa-sankt-peterburga
10. Жакевич А.Г. Импортозамещение: проблемы и перспективы. // КиберЛенинка // [электронный ресурс]. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/importozameschenie-problemy-i-perspektivy
11. Жилищная политика // Минстрой РФ // [электронный ресурс]. URL: http://www.minstroyrf.ru/trades/zhilishnaya-politika/
12. Механизм формирования инфраструктурных затрат застройщиков // презентация проекта Комитета по со строительству [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://komstroy.spb.ru/media/uploads/userfiles/2017/11/01/mechanism.pptx / (дата обращения: 11.04.18)
13. Национальное объединение застройщиков жилья [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.uniteddevelopers.ru
14. Национальный рейтинг состояния инвестиционного климата в субъетках РФ // Агентство стратегических инициатив [Электронный ресурс] – Режим доступа https://asi.ru/investclimate/rating/
15. Новые правки в закон о долевом строительстве – что ожидает застройщиков и рынок новостроек в 2018г.? // НОВОСТРОЕВ [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://novostroev.ru/articles/novye-pravki-v-zakon-o-dolevom-stroitelstve-chto-ozhidaet-zastroyshchikov-i-rynok-novostroek-v-2018g/
16. О государственной программе Санкт-Петербурга "обеспечение доступным жильем и жилищно-коммунальными услугами жителей Санкт-Петербурга" на 2015-2020 годы. Постановление Правительства от 23 июня 2014 г. N 491. [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://cedipt.spb.ru/media/uploads/userfiles/2017/01/09/491\_с\_изм.docx
17. О государственной программе Санкт-Петербурга "Развитие предпринимательства и потребительского рынка в Санкт-Петербурге" на 2015-2020 года // Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30 июня 2014 г. N 554. П.1. [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://spbstrategy2030.ru/?page\_id=937\_с\_изм.docx
18. О системе // Единая система строительного комплекса Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://info.essk.gov.spb.ru (Дата обращения: 08.03.18)
19. О стратегии экономического и социального развития Санкт-Петербурга на период до 2030 года. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13 мая 2014 г. N 355 // База данных Consultant . [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SPB&n=187490#06735262936648618 (дата обращения: 22.03.18
20. Об утверждении федеральной целевой программы «Жилище» на 2015–2020 годы // Правительство РФ // [Электронный ресурс]. URL: http://government.ru/docs/19457/
21. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и Федеральный закон иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации. Федеральный закон Российской Федерации от 30.12.2004 N 214-ФЗ // База данных Consultant [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_51038/
22. Обращения граждан // Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/energ\_kom/obrasheniya-grazhdan/
23. ООР Деловая Россия Дайджест от 06.10.2017. [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://deloros.spb.ru/uploads/file/ezhenedelnyy\_daydzhest\_06.10.2017.pdf
24. Официальная статистика // строительство / ПЕТРОСТАТ . [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\_ts/petrostat/ru/statistics/Leningradskaya\_area/enterprises/construction/
25. Перемены неизбежны: динамика рынка недвижимости Санкт-Петербурга в 2017 году // SPBHOMES [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://spbhomes.ru/science/dinamika-rynka-nedvizhimosti-pervichnogo-zhilja/ (Дата обращения: 12.03.18)
26. План работы рабочей группы «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» Штаба по улучшению условий ведения бизнеса в Санкт-Петербурге на период с 01.10.2017 по 01.10.2018 / /Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства / Официальный сайт администрации Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/komstroy/uluchshenie-predprinimatelskogo-klimata-v-sfere-stroi/
27. Поборники. С 2018 года петербургским застройщикам придется отчислять на социальную инфраструктуру по 11 тыс. рублей с каждого 1 м2 нового жилья // Деловой портал [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.dp.ru/a/2017/12/03/Socialnaja\_desjatina
28. Позиции застройщиков и иных организаций по изменению законодательства о долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости // Реформирование 214-ФЗ / Национальное объединение застройщиков жилья [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.uniteddevelopers.ru/sitePage.do?name=leftmenu0&id=437
29. Правительством Петербурга совместно с инвесторами в 2017 году введено в эксплуатацию 25 объектов социальной инфраструктуры // Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.gov.spb.ru/gov/admin/albin-igor-nikolaevich/news/127246/
30. Правовой статус застройщика в долевом строительстве // PPT // [электронный ресурс]. URL: http://ppt.ru/guide/news/135087
31. Приоритетные направления деятельности // Национальное объединение застройщиков жилья // [официальный сайт] URL: http://www.uniteddevelopers.ru/sitePage.do?name=Prioritet
32. Результаты работы по привлечению внебюджетных инвестиций в развитие социальной инфраструктуры Санкт-Петербурга в 2017 году // СПБ ГБУ управление строительными проектами [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.gov.spb.ru/gov/admin/albin-igor-nikolaevich/news/127246/
33. Рейтинг социальной ответственности строительных компаний московского региона в августе 2017 // Агентство политических и экономических коммуникаций // [электронный ресурс]. URL: (http://www.apecom.ru/projects/item.php?SECTION\_ID=104&ELEMENT\_ID=4012
34. Рейтинг стран мира по уровню экономической свободы // Гуманитарные технологии // [электронный ресурс]. URL: http://gtmarket.ru/ratings/index-of-economic-freedom/index-of-economic-freedom-info
35. Рынок жилья ведет себя как рынок нефти // индикаторы рынка недвижимости // [электронный ресурс]. URL: https://www.irn.ru/articles/39914.html
36. Рынок недвижимости: продать любой ценой и по любой цене // Строительство.ру // // [электронный ресурс]. URL:
37. Современные проблемы развития жилищного строительства в России // КиберЛенинка // [электронный ресурс]. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennye-problemy-razvitiya-zhilischnogo-stroitelstva-v-rossii
38. Социальная ответственность // Стройиновация // [электронный ресурс]. URL: http://www.stroynov.com/responsibility/
39. Сравнение редакций Федерального закона «Об участии в долевом строительстве Многоквартирных домов и иных объектов недвижимости И о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 // База данных Consultant [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://vk.cc/82dL0A
40. Статистика о работе с письменными обращениями граждан в Комитете по строительству за 3 квартал 2017 года // Обращения граждан / /Комитет по строительству Санкт-Петербурга – Режим доступа: https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/komstroy/obrasheniya-grazhdan
41. Статистика о работе с письменными обращениями граждан в Комитете по строительству за 1 квартал 2017 года // Обращения граждан //Официальный сайт администрации Санкт-Петербурга – Режим доступа: https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/komstroy/obrasheniya-grazhdan/obzory-obrashenij/
42. Толстых П.А. Профессиональный словарь лоббистской деятельности // Lobbying.ru Российский профессиональный портал о лоббизме и GR // [электронный ресурс]. URL: http://www.lobbying.ru/dictionary\_word.php?id=23
43. Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства // Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/komstroy/uluchshenie-predprinimatelskogo-klimata-v-sfere-stroi/
44. ФАС внимательно следит за стройрынком, аукционами, демпингом и картелями // Федеральная антимонопольная служба // [электронный ресурс]. URL: http://fas.gov.ru/publications/13674
45. Ямальский опыт государственно-частного партнерства - в числе лучших // Правительство ЯНАО // [электронный ресурс] URL: http://правительство.янао.рф/news/lenta/society/detail/104548/

1. Аникин Ю.В., Царев Н.С. Проектное дело в строительстве. Учебное пособие. – Екатеринбург: УФУ, 2015. С. 20-21. [↑](#footnote-ref-1)
2. Степанов И.С. Экономика строительства. Учебное пособие. – М: ЮРАЙТ, 2007. С 49. [↑](#footnote-ref-2)
3. Леонова Л.Б Возрастающая роль государства в сфере строительства доступного жилья в рамках новой парадигмы. URL: http://elar.urfu.ru/handle/10995/48110 (дата обращения: 15.01.18) [↑](#footnote-ref-3)
4. Валицкий С.В., Голубова О.С. Экономика строительства. Учебник. – Мн.: 2009, с. 34-36 [↑](#footnote-ref-4)
5. Валицкий С.В., Голубова О.С. Экономика строительства. Учебник. – Мн.: 2009, с. 34-36 [↑](#footnote-ref-5)
6. Тюрина А.Д. Макроэкономика. – М.: Эксмо, 2012. 68-71 с. [↑](#footnote-ref-6)
7. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и Федеральный закон иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации. Федеральный закон Российской Федерации от 30.12.2004 N 214-ФЗ // База данных Consultant [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_51038/ (дата обращения: 22.01.18) [↑](#footnote-ref-7)
8. Правовой статус застройщика в долевом строительстве // PPT [электронный ресурс]. URL: http://ppt.ru/guide/news/13587 (Дата обращения: 22.01.18) [↑](#footnote-ref-8)
9. Алексикова О.Е. Роль органов государственной власти и органов местного самоуправления в реализации гражданами РФ права на жилище путем жилищного строительства России // КиберЛенинка // [электронный ресурс]. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/rol-organov-gosudarstvennoy-vlasti-i-organov-mestnogo-samoupravleniya-v-realizatsii-grazhdanami-rossiyskoy-federatsii-prava-na (дата обращения: 02.02.18) [↑](#footnote-ref-9)
10. Чиркин В.Е. Публичное управление. – М: ЮРИСТЪ. с. 202. [↑](#footnote-ref-10)
11. Жакевич А.Г. Импортозамещение: проблемы и перспективы. // КиберЛенинка // [электронный ресурс]. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/importozameschenie-problemy-i-perspektivy (Дата обращения: 02.02.18) [↑](#footnote-ref-11)
12. Жилищная политика // Минстрой РФ // [электронный ресурс]. URL: http://www.minstroyrf.ru/trades/zhilishnaya-politika/ (Дата обращения: 02.02.18) [↑](#footnote-ref-12)
13. Россия в цифрах 2017 – М. Росстат. С. 278 – 280. [↑](#footnote-ref-13)
14. Гаттунен Н.А. Участие государства в решении жилищной проблемы в России // КиберЛенинка // [электронный ресурс]. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/uchastie-gosudarstva-v-reshenii-zhilischnoy-problemy-v-rossii (Дата обращения: 04.02.18) [↑](#footnote-ref-14)
15. Об утверждении федеральной целевой программы «Жилище» на 2015–2020 годы // Правительство РФ // [Электронный ресурс]. URL: http://government.ru/docs/19457/ (дата обращения: 04.02.18) [↑](#footnote-ref-15)
16. ФАС внимательно следит за стройрынком, аукционами, демпингом и картелями // Федеральная антимонопольная служба // [электронный ресурс]. URL: http://fas.gov.ru/publications/13674 (дата обращения: 04.02.18). [↑](#footnote-ref-16)
17. Взаимодействие бизнеса и власти // Торгово-промышленная палата Российской Федерации // [электронный ресурс]. URL: https://tpprf.ru/ru/interaction/ (Дата обращения: 04.02.18) [↑](#footnote-ref-17)
18. Рейтинг стран мира по уровню экономической свободы // Гуманитарные технологии // [электронный ресурс]. URL: http://gtmarket.ru/ratings/index-of-economic-freedom/index-of-economic-freedom-info (дата обращения: 22.01.18) [↑](#footnote-ref-18)
19. Рынок жилья ведет себя как рынок нефти // индикаторы рынка недвижимости // [электронный ресурс]. URL: https://www.irn.ru/articles/39914.html (дата обращения 22.01.18) [↑](#footnote-ref-19)
20. Современные проблемы развития жилищного строительства в России // КиберЛенинка // [электронный ресурс]. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennye-problemy-razvitiya-zhilischnogo-stroitelstva-v-rossii (дата обращения: 29.01.18) [↑](#footnote-ref-20)
21. Приоритетные направления деятельности // Национальное объединение застройщиков жилья // [официальный сайт] URL: http://www.uniteddevelopers.ru/sitePage.do?name=Prioritet (дата обращения: 29.01.18) [↑](#footnote-ref-21)
22. Благоприятность условий ведения бизнеса. Российская Федерация // Всемирный банк Doing Business // [официальный сайт] URL: http://russian.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/russia (Дата обращения: 28.01.18) [↑](#footnote-ref-22)
23. Приоритетные направления деятельности // Национальное объединение застройщиков жилья // [официальный сайт] URL: http://www.uniteddevelopers.ru/sitePage.do?name=Prioritet (дата обращения: 29.01.18) [↑](#footnote-ref-23)
24. Приоритетные направления деятельности // Национальное объединение застройщиков жилья // [официальный сайт] URL: http://www.uniteddevelopers.ru/sitePage.do?name=Prioritet (дата обращения: 29.01.18) [↑](#footnote-ref-24)
25. Толстых П.А. Практикум по лоббизму в России. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2007. С . 24. [↑](#footnote-ref-25)
26. Морозов В.А. Взаимодействие с органами государственной власти, или government relations. Учебное пособие. – СПБ.: СПбГТУРП, 2015. С. 42-43. [↑](#footnote-ref-26)
27. Толстых П.А. Практикум по лоббизму в России. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2007. С. 23 [↑](#footnote-ref-27)
28. Михайлов Ю. М. Связи с общественностью по-русски. М. : Бератор, 2007. С. 6. [↑](#footnote-ref-28)
29. Ачкасова В.А., Минтусов И.Е., Филатова О.Г. GR и лоббизм: теория и технологии. – М.: Юрайт, 2015. С. 15 [↑](#footnote-ref-29)
30. Быков И. А., Грибанов В. В., Сидорская И. В. - Государственный PR и Government Relations в России и Беларуси. – Сыктывкар: СГУ им. Питирима Сорокина, 2015. С. 9. [↑](#footnote-ref-30)
31. Быков И. А., Грибанов В. В., Сидорская И. В. - Государственный PR и Government Relations в России и Беларуси. – Сыктывкар: СГУ им. Питирима Сорокина, 2015. С. 11. [↑](#footnote-ref-31)
32. Толстых П.А. Профессиональный словарь лоббистской деятельности // Lobbying.ru Российский профессиональный портал о лоббизме и GR // [электронный ресурс]. URL: http://www.lobbying.ru/dictionary\_word.php?id=23 (дата обращения: 02.02.18) [↑](#footnote-ref-32)
33. Комментарий к Конституции Российской Федерации / под общ. ред. Л. В. Лазарева. М.: Новая правовая культура, 2009. [↑](#footnote-ref-33)
34. Ачкасова В.А., Минтусов И.Е., Филатова О.Г. GR и лоббизм: теория и технологии. – М.: Юрайт, 2015. С. 24 [↑](#footnote-ref-34)
35. Ачкасова В.А., Минтусов И.Е., Филатова О.Г. GR и лоббизм: теория и технологии. – М.: Юрайт, 2015. С. 82 – 89. [↑](#footnote-ref-35)
36. The Ethics of Lobbying. P. 84 [↑](#footnote-ref-36)
37. Коротков Э.М. Корпоративная социальная ответственностью. – М.: Юрайт, 2013. С. 43-44. [↑](#footnote-ref-37)
38. Социальная ответственность // Стройиновация // [электронный ресурс]. URL: http://www.stroynov.com/responsibility/ (дата обращения: 05.02.18) [↑](#footnote-ref-38)
39. Рейтинг социальной ответственности строительных компаний московского региона в августе 2017 // Агентство политических и экономических коммуникаций // [электронный ресурс]. URL: (http://www.apecom.ru/projects/item.php?SECTION\_ID=104&ELEMENT\_ID=4012 (дата обращения: 05.02.18) [↑](#footnote-ref-39)
40. Варнавский В.Г., Клименко А.В., Королев В.А. Государственно-частное партнерство: теория и практика. – М.: ВШЭ, 2010. 12 с. [↑](#footnote-ref-40)
41. Ямальский опыт государственно-частного партнерства - в числе лучших // Правительство ЯНАО // [электронный ресурс] URL: http://правительство.янао.рф/news/lenta/society/detail/104548/ (дата обращения: 06.02.18) [↑](#footnote-ref-41)
42. Ачкасова В.А., Минтусов И.Е., Филатова О.Г. GR и лоббизм: теория и технологии. – М.: Юрайт, 2015. С. 83. [↑](#footnote-ref-42)
43. Сморгунов Л.В., Тимофеева Л.Н. GR-связи с государством. Теория, практика и механизмы взаимодействия бизнеса и гражданского общества с государством. - М. : Российская политическая энциклопедия, 2012. С. 12. [↑](#footnote-ref-43)
44. Ачкасова В.А., Минтусов И.Е., Филатова О.Г. GR и лоббизм: теория и технологии. – М.: Юрайт, 2015. С. 14. [↑](#footnote-ref-44)
45. Меньшенина Н.Н., Пантелеева М.В. Лоббизм. Екатеринбург : Издательство Уральского университета, 2016. С. 16-18. [↑](#footnote-ref-45)
46. Павроз А.В. Лоббизм: институциональные основания и практики политического влияния в демократических обществах. – СПб.: Издательство РХГА, 2016. С. 34. [↑](#footnote-ref-46)
47. Павроз А. В. Группы интересов и лоббизм в политике: Учебное пособие. СПб.: Изд-во С.-Петерб. ун-та, 2006. С. 7-10. [↑](#footnote-ref-47)
48. Павроз А. В. Группы интересов и лоббизм в политике: Учебное пособие. СПб.: Изд-во С.-Петерб. ун-та, 2006. С. 7-10. [↑](#footnote-ref-48)
49. Ачкасова В.А., Минтусов И.Е., Филатова О.Г. GR и лоббизм: теория и технологии. – М.: Юрайт, 2015. С. 66. [↑](#footnote-ref-49)
50. Ачкасова В.А., Минтусов И.Е., Филатова О.Г. GR и лоббизм: теория и технологии. – М.: Юрайт, 2015. С. 189-212. [↑](#footnote-ref-50)
51. Быков И. А., Грибанов В. В., Сидорская И. В. - Государственный PR и Government Relations в России и Беларуси. – Сыктывкар: СГУ им. Питирима Сорокина, 2015. С. 97-98 [↑](#footnote-ref-51)
52. Ачкасова В.А., Минтусов И.Е., Филатова О.Г. GR и лоббизм: теория и технологии. – М.: Юрайт, 2015. С.203. [↑](#footnote-ref-52)
53. Меньшенина Н.Н., Пантелеева М.В. Лоббизм. Екатеринбург : Издательство Уральского университета, 2016.С. 71-73. [↑](#footnote-ref-53)
54. База новостроек от застройщиков Санкт-Петербурга и области / Новострой-СПБ. [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.novostroy-spb.ru/baza (дата обращения: 22.02.18) [↑](#footnote-ref-54)
55. В Смольном обсудили, как сделать грядущие изменения в 214 ФЗ позитивными для застройщиков и покупателей жилья / Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга. [Электронный ресурс] – Режим доступа:

    https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/komstroy/news/127970/ (дата обращения: 12.03.18) [↑](#footnote-ref-55)
56. Официальная статистика / строительство / ПЕТРОСТАТ . [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\_ts/petrostat/ru/statistics/ (дата обращения: 12.03.18) [↑](#footnote-ref-56)
57. Перемены неизбежны: динамика рынка недвижимости Санкт-Петербурга в 2017 году / SPBHOMES [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://spbhomes.ru/science/dinamika-rynka-nedvizhimosti-pervichnogo-zhilja/ (дата обращения: 12.03.18) [↑](#footnote-ref-57)
58. Аналитика рынка недвижимости / ГК «Бюллютень недвижимости [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.bn.ru/analytics/ (дата обращения: 12.03.18) [↑](#footnote-ref-58)
59. ООР Деловая Россия Дайджест от 06.10.2017. [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://deloros.spb.ru/uploads/file/ezhenedelnyy\_daydzhest\_06.10.2017.pdf (Дата обращения: 12.03.18) [↑](#footnote-ref-59)
60. О стратегии экономического и социального развития Санкт-Петербурга на период до 2030 года. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13 мая 2014 г. N 355 / База данных Consultant . [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SPB&n=187490#06735262936648618 (дата обращения: 22.03.18) [↑](#footnote-ref-60)
61. О государственной программе Санкт-Петербурга "обеспечение доступным жильем и жилищно-коммунальными услугами жителей Санкт-Петербурга" на 2015-2020 годы. Постановление Правительства от 23 июня 2014 г. N 491. [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://cedipt.spb.ru/media/uploads/userfiles/2017/01/09/491\_с\_изм.docx (дата обращения: 12.03.18) [↑](#footnote-ref-61)
62. О государственной программе Санкт-Петербурга "Развитие предпринимательства и потребительского рынка в Санкт-Петербурге" на 2015-2020 года / Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30 июня 2014 г. N 554. П.1 [Электронный ресурс] Режим доступа: http://spbstrategy2030.ru/?page\_id=937\_с\_изм.docx (дата обращения: 12.03.18) [↑](#footnote-ref-62)
63. О государственной программе Санкт-Петербурга "обеспечение доступным жильем и жилищно-коммунальными услугами жителей Санкт-Петербурга" на 2015-2020 годы. Постановление Правительства от 23 июня 2014 г. N 491. [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://cedipt.spb.ru/media/uploads/userfiles/2017/01/09/491\_с\_изм.docx (дата обращения: 12.03.18) [↑](#footnote-ref-63)
64. О системе / Единая система строительного комплекса Санкт-Петербурга. [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://info.essk.gov.spb.ru (дата обращения: 08.03.18) [↑](#footnote-ref-64)
65. Единая система строительного комплекса Санкт-Петербурга / Netrica. [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://netrika.ru/project/edinaya-sistema-stroitelnogo-kompleksa-sankt-peterburga (дата обращения: 08.03.18) [↑](#footnote-ref-65)
66. Строить в Петербурге с единой системой станет проще, легче, веселее / Сетевое издание spbdnevnik.ru — городской информационный портал Правительства Санкт-Петербурга. [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://netrika.ru/project/edinaya-sistema-stroitelnogo-kompleksa-sankt-peterburga (дата обращения: 08.03.18) [↑](#footnote-ref-66)
67. Национальный рейтинг состояния инвестиционного климата в субъетках РФ / Агентство стратегических инициатив [Электронный ресурс] – Режим доступа https://asi.ru/investclimate/rating/ ( дата обращения: 14.03.18) [↑](#footnote-ref-67)
68. Улучшение условий ведения бизнеса / Официальный сайт администрации Санкт-Петербурга . [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/invest/uluchshenie-uslovij-vedeniya-biznesa/ ( дата обращения: 14.03.18) [↑](#footnote-ref-68)
69. Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства / Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/komstroy/uluchshenie-predprinimatelskogo-klimata-v-sfere-stroi/ (дата обращения: 15.03.18) [↑](#footnote-ref-69)
70. План работы рабочей группы «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» Штаба по улучшению условий ведения бизнеса в Санкт-Петербурге на период с 01.10.2017 по 01.10.2018 / Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства / Официальный сайт администрации Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/komstroy/uluchshenie-predprinimatelskogo-klimata-v-sfere-stroi/ (дата обращения: 15.03.18) [↑](#footnote-ref-70)
71. Обращения граждан / Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/energ\_kom/obrasheniya-grazhdan/ (Дата обращения: 14.03.18) [↑](#footnote-ref-71)
72. Статистика о работе с письменными обращениями граждан в Комитете по строительству за 3 квартал 2017 года / Обращения граждан / Комитет по строительству Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/komstroy/obrasheniya-grazhdan/ (Дата обращения: 14.03.18) [↑](#footnote-ref-72)
73. О портале / Наш Петербург [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://gorod.gov.spb.ru/about// (Дата обращения: 14.03.18) [↑](#footnote-ref-73)
74. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и Федеральный закон иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации. Федеральный закон Российской Федерации от 30.12.2004 N 214-ФЗ / База данных Consultant [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_51038/ (дата обращения: 19.03.18) [↑](#footnote-ref-74)
75. Национальное объединение застройщиков жилья [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.uniteddevelopers.ru (дата обращения: 16.03.18) [↑](#footnote-ref-75)
76. Реформирование 214-ФЗ / Национальная ассоциация застройщиков жилья [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.uniteddevelopers.ru/sitePage.do?name=leftmenu0&id=437 (дата обращения: 16.03.18) [↑](#footnote-ref-76)
77. Сравнение редакций Федерального закона «Об участии в долевом строительстве Многоквартирных домов и иных объектов недвижимости И о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» N 214-ФЗ от 30.12.2004 / База данных Consultant [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://vk.cc/82dL0A (дата обращения: 19.03.18) [↑](#footnote-ref-77)
78. Позиции застройщиков и иных организаций по изменению законодательства о долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости / Реформирование 214-ФЗ / Национальное объединение застройщиков жилья [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.uniteddevelopers.ru/sitePage.do?name=leftmenu0&id=437 (дата обращения: 19.03.18) [↑](#footnote-ref-78)
79. Денег нет. Компенсационный фонд не решает проблемы долевого строительства / Forbes [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.forbes.ru/biznes/353897-deneg-net-kompensacionnyy-fond-ne-reshaet-problemy-dolevogo-stroitelstva (дата обращения: 22.03.18) [↑](#footnote-ref-79)
80. Новые правки в закон о долевом строительстве – что ожидает застройщиков и рынок новостроек в 2018г.? / НОВОСТРОЕВ [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://novostroev.ru/articles/novye-pravki-v-zakon-o-dolevom-stroitelstve-chto-ozhidaet-zastroyshchikov-i-rynok-novostroek-v-2018g/ (дата обращения: 22.03.18) [↑](#footnote-ref-80)
81. Результаты работы по привлечению внебюджетных инвестиций в развитие социальной инфраструктуры Санкт-Петербурга в 2017 году / СПБ ГБУ управление строительными проектами [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.gov.spb.ru/gov/admin/albin-igor-nikolaevich/news/127246/ (дата обращения: 06.04.18) [↑](#footnote-ref-81)
82. Правительством Петербурга совместно с инвесторами в 2017 году введено в эксплуатацию 25 объектов социальной инфраструктуры / Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.uspspb.ru/novosti/rezultaty-raboty-po-privlecheniyu-vne/ (дата обращения: 06.04.18) [↑](#footnote-ref-82)
83. Смольный оплатит социалку. В 2018 году чиновники планируют ввести в эксплуатацию в 5 раз больше школ и детсадов, чем в 2017–м / Деловой портал [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.dp.ru/a/2018/03/12/Smolnij\_oplatit\_socialku (дата обращения: 09.04.18) [↑](#footnote-ref-83)
84. Поборники. С 2018 года петербургским застройщикам придется отчислять на социальную инфраструктуру по 11 тыс. рублей с каждого 1 м2 нового жилья / Деловой портал [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.dp.ru/a/2017/12/03/Socialnaja\_desjatina (дата обращения: 09.04.18) [↑](#footnote-ref-84)
85. В Санкт-Петербурге разрабатывают механизм формирования инфраструктурных затрат застройщиков / Официальный сайт администрации Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://www.gov.spb.ru/gov/admin/albin-igor-nikolaevich/news/125140/ (дата обращения: 09.04.18) [↑](#footnote-ref-85)
86. Механизм формирования инфраструктурных затрат застройщиков / презентация проекта Комитета по со строительству [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://komstroy.spb.ru/media/uploads/userfiles/2017/11/01/mechanism.pptx / (дата обращения: 11.04.18) [↑](#footnote-ref-86)
87. Статистика о работе с письменными обращениями граждан в Комитете по строительству за 1 квартал 2017 года / Обращения граждан / Официальный сайт администрации Санкт-Петербурга – Режим доступа: https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/komstroy/obrasheniya-grazhdan/obzory-obrashenij/ (дата обращения: 12.04.18) [↑](#footnote-ref-87)
88. Статистика о работе с письменными обращениями граждан в Комитете по строительству за 2 квартал 2017 года / Обращения граждан / Официальный сайт администрации Санкт-Петербурга – Режим доступа: https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/komstroy/obrasheniya-grazhdan/obzory-obrashenij/ (дата обращения: 12.04.18) [↑](#footnote-ref-88)
89. Статистика о работе с письменными обращениями граждан в Комитете по строительству за 3 квартал 2017 года / Обращения граждан / Официальный сайт администрации Санкт-Петербурга – Режим доступа: https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/komstroy/obrasheniya-grazhdan/obzory-obrashenij/ (дата обращения: 14.04.18) [↑](#footnote-ref-89)
90. Механизм формирования инфраструктурных затрат застройщиков / презентация проекта Комитета по со строительству [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://komstroy.spb.ru/media/uploads/userfiles/2017/11/01/mechanism.pptx / (дата обращения: 11.04.18) [↑](#footnote-ref-90)