

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
Санкт-Петербургский государственный университет
Институт наук о Земле

Гомон Матвей Александрович

Дипломная работа

**РОЛЬ ИНВЕСТИЦИЙ В РЕАЛИЗАЦИИ КРУПНЫХ ПРОЕКТОВ НА
ТЕРРИТОРИИ**

Уровень образования: бакалавриат

Основная образовательная программа «Кадастр недвижимости: оценка и
информационное обеспечение»

Научный руководитель: канд.геогр.наук,
доцент кафедры землеустройства и кадастров
ЗАСЯДЬ-ВОЛК Владимир Валентинович

Санкт-Петербург

2023

Аннотация. Выпускная-квалификационная работа посвящена изучению роли инвестиций в реализации крупных проектов на территории. В работе проведен анализ теоретических аспектов инвестиций и их влияния на развитие экономики города. Для подтверждения теоретических положений был проведен анализ крупных инвестиционных проектов, реализованных в Санкт-Петербурге, и выявлены ключевые факторы, влияющие на инвестиционную привлекательность территорий. Особое внимание уделено роли государственного-частного партнерства и решению проблем земельно-имущественных отношений. В результате исследования были сформулированы рекомендации для повышения эффективности инвестиционной деятельности на территории.

Ключевые слова: инвестиции, крупные проекты, государственно-частное партнерство, земельно-имущественные отношения, кадастр недвижимости

Annotation. The graduation thesis is dedicated to the study of the role of investments in the implementation of large-scale projects on the territory. The work includes an analysis of the theoretical aspects of investments and their impact on the development of the city's economy. To confirm the theoretical positions, an analysis of major investment projects implemented in St. Petersburg was conducted, and key success factors were identified. Special attention is paid to the role of public-private partnerships and the resolution of land and property relations issues. As a result of the research, recommendations were formulated to improve the efficiency of investment activities in the territory.

Keywords: investments, large projects, public-private partnership, land and property relations, real estate cadastre

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ	4
ГЛАВА 1. ЗНАЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ ДЛЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА.....	7
1.1. Экономическая суть и виды инвестиций.....	7
1.2 Обзор нормативно-правовой базы инвестиционной деятельности	11
1.3 Роль землеустройства и кадастра в инвестиционной привлекательности города	17
ГЛАВА 2. ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОЕ ПАРТНЕРСТВО КАК ИНСТРУМЕНТ ДОСТИЖЕНИЯ ЦЕЛЕЙ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ	22
2.1 Понятие «государственно-частное партнерство».....	22
2.2 Анализ практики реализации проектов через механизм государственно-частного партнерства (на примере Санкт-Петербурга)	27
2.2.1 Создание и эксплуатация автомобильных дорог на территории жилого района «Славянка»	29
2.2.2 Создание объектов, входящих в состав имущества аэропорта «Пулково»	31
2.2.3 Создание лечебно-реабилитационного корпуса СПб ГБУЗ «Городская больница № 40»	34
2.3 Комплексное развитие территорий как крупный инвестиционный проект.....	39
ГЛАВА 3. ПОВЫШЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	42
3.1 Оценка эффективности государственно-частного партнерства в развитии города	42
3.2 Предложения по повышению инвестиционной привлекательности города	47
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	53
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	55

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время идет активный процесс экстенсивного и интенсивного развития многих территорий, в котором ведущую роль занимает расширение городов.

Основой для эффективного и разумного осуществления этого процесса является деятельность, направленная на разумное и продуктивное использование земельных ресурсов в целях, обозначенных в стратегии развития территории, что невозможно без реализации на развиваемых территориях крупных проектов, которые способны задать базис и вектор для дальнейших преобразований.

В то же время реализация подобных проектов без привлечения инвестиций (а стало быть, без очевидной экономической привлекательности) представляется неосуществимым на практике, так как непосредственное осуществление подобных проектов требует значительных материальных затрат. Инвестиции являются ключевым фактором, который обеспечивает экономическое развитие и процветание городов. Они позволяют реализовывать высоко затратные проекты, способствуют развитию инфраструктуры, привлечению новых индустрий и созданию рабочих мест. Однако, для того чтобы инвестиции были эффективными и принесли максимальную пользу городу, необходима грамотная стратегия и планирование их использования.

Для увеличения эффективности реализации проектов на территории власти различных уровней имеют право привлекать инвестиционные фонды из различных источников, что позволяет повысить как качество реализации проекта, так и увеличить его масштабность.

Кроме того, необходимо отметить роль реализации крупных проектов для эффективного использования земель – так, крупные инфраструктурные проекты способны значительно повышать эффективность не только районов, на которых они были реализованы, но и прилегающих к ним.

Актуальность данной работы обусловлена важностью наиболее эффективного использования доступных земельных ресурсов, что невозможно без привлечения инвестиций к крупным проектам на развиваемой территории. В работе представлены попытки рассмотреть и проанализировать как успешно реализованные проекты, так по каким-либо причинам на данный момент времени неосуществленные проекты. Для проведения анализа выбран город Санкт-Петербург.

Научная новизна заключается в комплексном анализе и оценке роли инвестиций в реализацию крупных проектов, формулировки предложений по повышению эффективности инвестиций и реализации проектов.

Научная основа выбрана исходя из решаемых задач, с учетом особенностей объекта исследования и включает законодательную и нормативно-правовую базу в сфере инвестиций и реализации крупных проектов на территории, в том числе ведомственные, исследования и публикации по данному направлению, научная, практическая и теоретическая и юридическая литература, статистические и аналитические материалы.

Целью выпускной квалификационной работы является формулирование предложений, способствующих повышению инвестиционного потенциала Санкт-Петербурга за счет реализации проектов ГЧП на его территории.

Для достижения поставленной цели решены следующие задачи:

- 1) ознакомление с теоретической научной базой по представленной теме;
- 2) изучение законодательной базы по представленной теме;
- 3) выявление роли землеустройства и кадастров в инвестиционной привлекательности города;
- 4) анализ потребности и целесообразности реализации крупных проектов;
- 5) анализ успешных и нереализованных проектов на территории Санкт-Петербург;

6) рассмотрение перспектив реализации программы комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге;

7) оценка эффективности инвестиций в реализации крупных проектов посредством SWOT анализа;

ГЛАВА 1. ЗНАЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ ДЛЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА

Устойчивое социально-экономическое развитие города и региона в целом невозможно без достаточного уровня инвестиций. Инвестиции играют важную роль в развитии территории: благодаря финансированию города получают дополнительные ресурсы для решения различных задач и преодоления возникающих трудностей, таких как улучшение инфраструктуры, развитие экономики, создание новых рабочих мест, повышение качества жизни горожан и привлечение туристов. Инвесторы вкладывают свои средства в различные отрасли экономики города, что способствует росту производительности труда, увеличению налоговых поступлений в бюджет и общему улучшению качества жизни горожан. Однако, важно учитывать, что инвестиции должны быть направлены на развитие не только экономических, но и социальных сфер города, чтобы обеспечить устойчивое и равномерное развитие всего городского сообщества.

Инвестиции могут поступать как из внутренних источников (частных инвесторов, предприятий, банков и т.д.), так и из зарубежных источников. Правительство города может также выступать в качестве инвестора, осуществляя инвестирование из городского бюджета.

1.1. Экономическая суть и виды инвестиций

Для изучения инвестиций необходимо проанализировать общие принципы и механизмы инвестиционной деятельности, которая является важной составляющей рыночной экономики. Но прежде всего, для понимания основных связей и зависимостей необходимо четко определить ключевые понятия, связанные с инвестиционной деятельностью.

Существует множество определений понятия «инвестиции», которые отражают различные подходы к пониманию их экономической сущности. Это объясняется, в значительной степени, экономической эволюцией, спецификой

конкретных этапов исторического развития экономики и преобладающих форм и методов хозяйствования.

Стоит обратить внимание на то, что, при рыночном подходе к пониманию инвестиций, они понимаются как процесс преобразования ресурсов в затраты, с учетом желания инвесторов получить доход или другой экономический эффект.

Инвестиционная деятельность представляет собой процесс вложения капитала в различные объекты инвестирования с целью получения дохода или другого полезного эффекта. Этот подход к трактовке инвестиций также отражен в законе «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» [10], который определяет инвестиционную деятельность как процесс вложения капитала и осуществления соответствующих действий с целью получения прибыли или другого полезного эффекта.

Безусловно, вся экономическая деятельность напрямую связана с инвестированием денежных средств, но для того, чтобы это было целесообразно, вложившемуся необходимо в будущем получить отдачу. Если инвестор не получает дохода, то у него не будет мотивации для инвестирования. В целом, инвестиционная деятельность представляет собой процесс вложения ресурсов с последующим получением дохода в будущем.

Оборот инвестиций можно представить в виде схемы на рисунке 1.

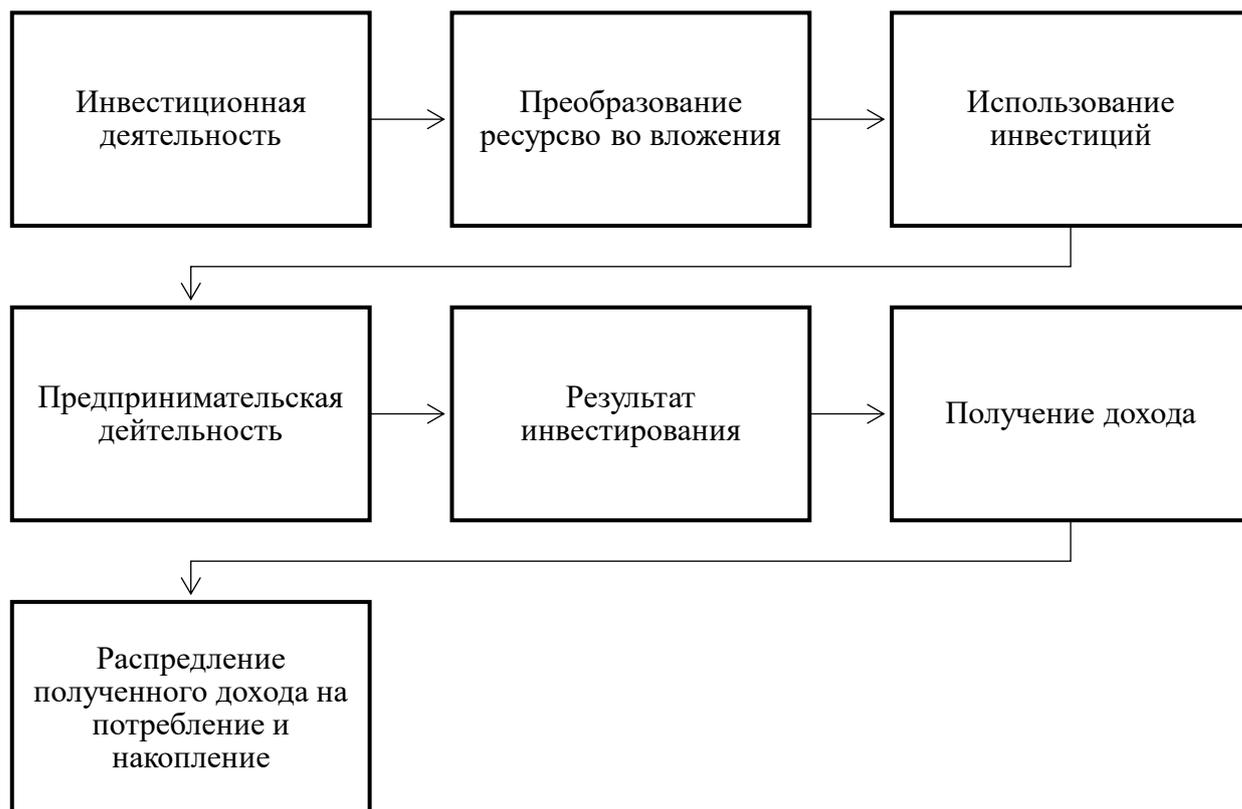


Рисунок 1 - Оборот инвестиций

Эффективность использования инвестиций имеет существенное значение для экономики. Увеличение объемов инвестирования без достижения определенного уровня его эффективности не приведет к стабильному экономическому росту.

Возможно выделить классификацию видов инвестиционной деятельности по различным признакам, таким как сроки, формы собственности на инвестиционные ресурсы, регионы, отрасли, риски и т.д.:

1. По объектам вложений
 - реальные инвестиции
 - финансовые инвестиции
2. По срокам вложений
 - краткосрочные инвестиции
 - среднесрочные инвестиции
 - долгосрочные инвестиции

3. По цели инвестирования
 - прямые инвестиции
 - портфельные инвестиции
4. По сфере вложения
 - производственные инвестиции
 - непроизводственные инвестиции
5. По форме собственности
 - частные инвестиции
 - государственные инвестиции
 - иностранные инвестиции
 - смешанные инвестиции
6. По рискам
 - агрессивные инвестиции
 - умеренные инвестиции
 - консервативные инвестиции

В экономической литературе встречаются так же и другие классификации инвестиций, отражающие, как правило, детализацию их основных форм, но в данной работе выделяются только самые основные.

Как уже было упомянуто выше: инвестиции являются ключевым инструментом для финансирования крупных проектов, и различные виды инвестиций, такие как частные, государственные, прямые и косвенные, могут быть использованы для достижения различных целей. При выборе определенного типа инвестиций следует учитывать такие факторы, как риски, доходность, сроки возврата, понимать, как функционирует оборот инвестиций, а также осознавать социальные и экологические последствия внедрения проекта. Кроме того, важно учитывать опыт других стран и использовать его для развития своей экономики, включая реализацию крупных инфраструктурных проектов.

1.2 Обзор нормативно-правовой базы инвестиционной деятельности

Данная часть работы посвящена обзору правовой базы, регулирующей инвестиционную деятельность в Российской Федерации. Стоит обратить внимание на то, что хоть в настоящее время, и существует значительное количество нормативно-правовых актов, которые регулируют инвестиционную деятельность на территории России, однако, несмотря на наличие такой базы, не всегда удается эффективно применять ее в контексте реализации крупных инвестиционных проектов. В связи с этим, для успешной реализации крупных инвестиционных проектов необходимо иметь четкое представление о нормативно-правовой базе инвестиционной деятельности, а также об актуальных изменениях в законодательстве, которые могут повлиять на их реализацию.

Говоря о нормативно-правовых актах, регулирующих инвестиционную деятельность в России, стоит обратить особое внимание на Гражданский кодекс РФ [5]. Он регулирует различные аспекты инвестиционной деятельности, включая правила заключения и исполнения инвестиционных договоров, а также ответственность сторон (глава 9 ГК РФ). Важно упомянуть Градостроительный кодекс РФ, определяющий правовые основы градостроительной деятельности, включая регулирование процесса планировки территории, выдачу разрешений на строительство и использование земельных участков.

Кроме того, Федеральный Закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации осуществляемой в форме капитальных вложений» [10] определяет правовые основы инвестиционной деятельности в России, включая порядок регистрации инвестиционной деятельности, особенности инвестиционных договоров и принципы государственной поддержки инвестиций. Федеральный Закон «О защите конкуренции» [8] регулирует конкуренцию на рынке и защищает права инвесторов и потребителей. Также

можно упомянуть Федеральный закон № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг...», определяющий контракты жизненного цикла проекта и представляющий классический государственный заказ (формы развития инфраструктуры за бюджетные средства) [9].

Федеральный закон от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» [12] устанавливает порядок формирования, управления и ликвидации инвестиционных фондов, а также определяет права и обязанности их участников. Закон также устанавливает требования к деятельности управляющих компаний инвестиционных фондов и к инвестиционным стратегиям, которые они могут применять. Также закон определяет порядок осуществления инвестиционной деятельности и защиты прав инвесторов в инвестиционных фондах.

Федеральный закон № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве...» [13] играет довольно важную роль в законодательстве, касающемся инвестиционной деятельности, и представляет в данной работе особый интерес. Данный закон регулирует сотрудничество между государственными и муниципальными органами власти и частными инвесторами в реализации крупных инвестиционных проектов. Закон предусматривает различные формы партнерства, в том числе государственно-частное партнерство (ГЧП), муниципально-частное партнерство (МЧП) и смешанное финансирование. Основная цель закона заключается в привлечении частных инвестиций в различные области экономики, такие как транспорт, ЖКХ, медицина и образование, а также улучшение инвестиционного климата в России. Закон регулирует права и обязанности всех сторон партнерства, включая порядок выбора инвестора, согласование условий проекта и распределение рисков между государством и частным инвестором.

Конкретно в Санкт-Петербурге инвестиционную деятельность регулируют как федеральные, так и местные законы, а также различные регламенты и положения комитетов администрации города Санкт-Петербурга,

ответственных за инвестиционную деятельность. Например, Регламент комитета по экономическому развитию, промышленности и торговли города Санкт-Петербурга устанавливает правила организации работы по предоставлению инвесторам государственной поддержки и координации инвестиционной деятельности на территории города.

В таблице 1 представлена сборная нормативно правовая база по Российской Федерации в целом и по Санкт-Петербургу.

Таблица 1 – Законодательство в сфере инвестиций (источник: сделано автором на основе данных Инвестиционного портала Санкт-Петербурга)

Российская Федерация	Санкт-Петербург
Гражданский кодекс Российской Федерации	Закон Санкт-Петербурга от 30.07.1998 № 185-36 «О государственной поддержке инвестиционной деятельности на территории Санкт-Петербурга» (принят Законодательным Собранием Санкт-Петербурга 08.07.1998)
Градостроительный кодекс Российской Федерации	Закон Санкт-Петербурга от 17.06.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» (принят Законодательным Собранием Санкт-Петербурга 26.05.2004)
Земельный кодекс Российской Федерации	Закон Санкт-Петербурга от 03.12.2008 № 742-136 «О стратегических инвестиционных проектах, стратегических инвесторах и стратегических партнерах Санкт-Петербурга» (принят Законодательным Собранием Санкт-Петербурга 19.11.2008)
Налоговый кодекс Российской Федерации	Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2020 № 639-145 «О разграничении полномочий органов государственной власти Санкт-Петербурга в сфере защиты и поощрения капиталовложений на территории Санкт-Петербурга» (принят Законодательным Собранием Санкт-Петербурга 23.12.2020)
Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»	Закон Санкт-Петербурга от 18.10.2019 № 461-105 «О порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, при исполнении концессионных соглашений, соглашений о государственно-частном партнерстве и внесении изменений в отдельные законы Санкт-Петербурга»
Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»	Закон Санкт-Петербурга от 08.11.2019 № 521-118 «О порядке и условиях размещения на территории Санкт-Петербурга объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга или государственная собственность на которые не разграничена, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута»

Федеральный закон от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»	Закон Санкт-Петербурга от 14.07.1995 № 81-11 «О налоговых льготах»
Федеральный закон от 01.04.2020 № 69-ФЗ «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации»	Закон Санкт-Петербурга от 26.11.2003 № 684-96 «О налоге на имущество организаций» (принят Законодательным Собранием Санкт-Петербурга 26.11.2003)
Федеральный закон от 09.07.1999 № 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации»	Закон Санкт-Петербурга от 23.11.2012 № 617-105 «О земельном налоге в Санкт-Петербурге»
Федеральный закон от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации»	Закон Санкт-Петербурга от 04.11.2002 № 487-53 «О транспортном налоге»
Федеральный закон от 29.04.2008 № 57-ФЗ «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства»	Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 27.09.2012 № 1042 «О Комитете по инвестициям Санкт-Петербурга»
Федеральный закон от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»	Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2015 № 656 «Об утверждении положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и проведения работ по приспособлению для современного использования»
Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»	Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 09.10.2017 № 853 «Об установлении порядка присвоения инвестиционному проекту статуса стратегического инвестиционного проекта Санкт-Петербурга, инвестору статуса стратегического инвестора Санкт-Петербурга и организации статуса стратегического партнера Санкт-Петербурга»
Постановление Правительства РФ от 25.12.2019 № 1831 «О внесении изменений в Положение о Министерстве промышленности и торговли Российской Федерации»	Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 22.05.2018 № 416 «О Порядке осуществления контроля за исполнением соглашения о реализации стратегического инвестиционного проекта Санкт-Петербурга»
Постановление Правительства РФ от 15.01.2020 № 8 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 16 июля 2015 г. № 708 «О специальных инвестиционных контрактах для отдельных отраслей промышленности»	Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 22.05.2018 № 417 «О порядке определения размера образовавшейся экономии стратегического инвестора Санкт-Петербурга в связи с реализацией стратегического инвестиционного проекта Санкт-Петербурга в случае принятия Правительством Санкт-Петербурга решения о прекращении статуса стратегического инвестиционного проекта Санкт-Петербурга, статуса стратегического инвестора Санкт-Петербурга и расторжении соглашения о реализации стратегического инвестиционного проекта Санкт-Петербурга»
Постановление Правительства РФ от 21.01.2020 № 24 «Об утверждении требований к структуре, содержанию и порядку подготовки сводного отчета о результатах инвестиционных проектов, реализуемых в соответствии со специальными инвестиционными контрактами»	Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 13.07.2018 № 554 «Об установлении порядка продления срока действия статуса стратегического инвестиционного проекта Санкт-Петербурга и порядка прекращения статуса стратегического инвестиционного проекта Санкт-Петербурга, статуса стратегического инвестора Санкт-Петербурга и расторжения соглашения о реализации

	стратегического инвестиционного проекта Санкт-Петербурга»
Постановление Правительства РФ от 12.02.2020 № 133 «О порядке ведения реестра специальных инвестиционных контрактов и признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 24 мая 2017 г. № 623 «О порядке формирования и ведения перечня инвестиционных проектов, реализация которых дает право субъектам деятельности в сфере промышленности на получение до 2025 года финансовой поддержки в виде льгот по налогам и сборам в соответствии с законодательством о налогах и сборах»	Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 11.05.2021 № 267 «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «О региональных инвестиционных проектах, реализуемых на территории Санкт-Петербурга»
Приказ Министерства промышленности и торговли Российской Федерации от 26.02.2020 № 627 «Об утверждении формы предложения инвестора о заключении специального инвестиционного контракта»	Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 08.09.2022 № 830 «О мерах по реализации абзаца пятого пункта 6 статьи 8 Закона Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования»
Постановление Правительства РФ от 21.03.2020 № 319 «Об утверждении Правил формирования и актуализации перечня видов технологий, признаваемых современными технологиями в целях заключения специальных инвестиционных контрактов»	Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2015 № 1112 «О рассмотрении предложений о заключении концессионных соглашений»
Распоряжение Правительства РФ от 12.04.2020 № 994-р «Об утверждении перечня российских научных организаций, организаций - участников проекта создания и обеспечения функционирования инновационного центра «Сколково», организаций, входящих в состав инфраструктуры поддержки деятельности в сфере промышленности, имеющих право давать заключения, подтверждающие возможность производства на основе технологий, признаваемых современными технологиями в целях заключения специальных инвестиционных контрактов, промышленной продукции, которая конкурентоспособна на мировом уровне»	Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 31.03.2009 № 346 «О мерах по развитию государственно-частных партнерств в Санкт-Петербурге»
Постановление Правительства РФ от 16.07.2020 № 1048 «Об утверждении правил заключения, изменения и расторжения специальных инвестиционных контрактов»	Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 06.11.2009 № 1241 «О Межведомственной комиссии по отбору концепций проектов в целях их реализации путем участия Санкт-Петербурга в государственно-частных партнерствах при Правительстве Санкт-Петербурга»
Постановление Правительства РФ от 16.07.2020 № 1049 «Об утверждении правил контроля за выполнением инвесторами обязательств по специальным инвестиционным контрактам и форм отчетов о выполнении указанных обязательств»	Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 31.03.2022 № 279 «О Порядке предоставления в 2022 году субсидии некоммерческой унитарной организации «Фонд развития промышленности Санкт-Петербурга» в виде имущественного взноса на осуществление уставной деятельности»
Постановление Правительства РФ от 25.07.2020 № 1118 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2017 г. № 1604»	Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 27.06.2022 № 566 «О переносе сроков уплаты авансовых платежей по налогам»
Распоряжение Правительства РФ от 28.11.2020 № 3143-р «О перечне современных технологий для целей заключения СПИК»	Распоряжение Губернатора Санкт-Петербурга от 21.07.2015 № 12-рг «О предоставлении земельных участков юридическим лицам для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов»

<p>Постановление Правительства РФ от 13.09.2022 № 1602 «О соглашениях о защите и поощрении капиталовложений»</p>	<p>Стратегия социально-экономического развития Санкт-Петербурга до 2035 года, утвержденная Законом Санкт-Петербурга от 19.12.2018 № 771-164 (принят Законодательным Собранием Санкт-Петербурга 19.12.2018)</p>
<p>Постановление Правительства РФ от 03.10.2020 № 1599 «О порядке предоставления из федерального бюджета субсидий юридическим лицам (за исключением государственных (муниципальных) учреждений, государственных (муниципальных) предприятий) на возмещение затрат на создание (строительство), модернизацию и (или) реконструкцию обеспечивающей и (или) сопутствующей инфраструктур, необходимых для реализации инвестиционного проекта, в отношении которого заключено соглашение о защите и поощрении капиталовложений, а также затрат на уплату процентов по кредитам и займам, купонных платежей по облигационным займам, привлеченным на указанные цели, и определения объема возмещения указанных затрат»</p>	<p>Правительство Санкт-Петербурга Постановление от 21 июня 2016 года N 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»</p>
<p>Приказ Минэкономразвития России от 14.12.2020 № 825 «Об утверждении перечня объектов инфраструктуры, затраты в отношении которых подлежат возмещению в соответствии с Правилами предоставления из федерального бюджета субсидий юридическим лицам (за исключением государственных (муниципальных) учреждений, государственных (муниципальных) предприятий) на возмещение затрат на создание (строительство), модернизацию и (или) реконструкцию обеспечивающей и (или) сопутствующей инфраструктур, необходимых для реализации инвестиционного проекта, в отношении которого заключено соглашение о защите и поощрении капиталовложений, а также затрат на уплату процентов по кредитам и займам, купонных платежей по облигационным займам, привлеченным на указанные цели, и определения объема возмещения указанных затрат, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 3 октября 2020 г. № 1599, и параметров свободной мощности таких объектов инфраструктуры»</p>	

Таким образом, можно сказать, что в России и Санкт-Петербурге существует достаточно обширная нормативно-правовая база, регулирующая инвестиционную деятельность и крупные инвестиционные проекты на территории. Однако, в законодательстве все еще имеются недоработки, которые могут затруднять реализацию проектов и ухудшать инвестиционный климат в регионе и в стране целом. К примеру, необходимо дополнить законодательство механизмами стимулирования инвестиционной активности, прозрачности и защиты прав инвесторов. Также важно более четко определить

порядок взаимодействия между инвесторами и органами государственной власти, а также обеспечить более эффективный механизм разрешения инвестиционных споров. В целом, усовершенствование законодательства в сфере инвестиций и крупных инвестиционных проектов позволит снизить риски для инвесторов и обеспечить более высокий уровень инвестиционной активности в регионе и в стране.

1.3 Роль землеустройства и кадастра в инвестиционной привлекательности города

Рынок земли активно развивается, и в связи с этим возникает потребность развивать и улучшать систему управления земельными ресурсами для повышения их инвестиционной привлекательности. Одним из ключевых аспектов такой системы является механизм привлечения инвестиций в использование земельных ресурсов с целью увеличения их эффективности. Землеустройство и кадастр – это важные инструменты в развитии городской инфраструктуры и, безусловно, в привлечении инвестиций. В этой части выпускной-квалификационной работы будет рассмотрено, как они влияют на инвестиционную привлекательность города и помощью каких современных земельный инструментов влияют на успешность запуска проекта на территории.

Стоит обратить внимание на то, что земельно-имущественные отношения играют исключительно важную роль в инвестиционной привлекательности города. Одним из ключевых факторов в этой сфере является взаимодействие между различными структурами и организациями, которые задействованы в реализации проектов. Регулирование земельно-имущественных отношений в рамках государственного управления осуществляется на разных уровнях власти, включая региональные органы власти, такие как министерства (комитеты) имущественных и земельных отношений, а также муниципальные органы, включая отделы имущественных и земельных отношений. Каждая из этих структур занимается решением

широкого спектра задач. Они разрабатывают и принимают нормативные акты, связанные с распоряжением земельными участками, и обладают полномочиями для решения вопросов различного характера на своем уровне.

Заблаговременное решение земельных проблем (например, проблемы нецелевого использования земли) и следование принципам земельно-имущественных отношений (важность экологической безопасности, возможность пользования землей на равных условиях, целесообразное владение земельными участками, равная ответственность за эксплуатацию земель) [4] играют важную роль в подготовке к инвестиционному процессу.

Проведенная инвентаризация земельных участков, проведенные качественно кадастровые работы обеспечивают правильность и точность границ земельных участков, а также дают возможность определения их стоимости. Эти достоверные данные помогают инвесторам принимать обоснованные решения о вложении средств в проекты на территории города, определять возможности и ограничения для строительства и использования земельных участков.

Инвесторы, принимающие решение о вложении средств в городскую инфраструктуру, обращают внимание на следующие факторы:

1. Наличие свободных земельных участков и их качество. Наличие участков со свободным назначением, подходящих для строительства, является важным фактором для инвесторов. Земельные участки должны быть доступны для приобретения и использования, а также иметь необходимые коммуникации и инженерную подготовку.

2. Эффективность проведенных кадастровых работ. Качество кадастровых данных является ключевым фактором при принятии решений о вложении средств в недвижимость. Инвесторы должны быть уверены в том, что данные о правах на землю и недвижимость точны и актуальны.

3. Уровень государственной поддержки. Инвесторы оценивают уровень поддержки со стороны государства при реализации проектов. Это

может включать в себя налоговые льготы, субсидии, государственные гарантии и другие меры поддержки.

4. Устойчивость правовой системы в данной области.

Крупные инвестиционные проекты в Санкт-Петербурге, такие как строительство общественно-делового комплекса «Лахта Центр», комплексов «Газпром» в разных частях города, аэропорта «Пулково», были реализованы с использованием достоверной информации о земельных участках. Одним из ключевых этапов при реализации этих проектов было проведение инвентаризации и установление границ земельных участков и прав на них. Благодаря этому были исключены возможные споры и конфликты с государственными органами и собственниками земельных участков, что позволило избежать задержек и ускорить реализацию проектов. Это в свою очередь повышает прозрачность и надежность процесса вложения средств в недвижимость и улучшает инвестиционный климат в городе.

Как уже упоминалась ранее, значительное влияние на инвестиционную привлекательность оказывает уровень качества предоставления государственных услуг по регистрации прав собственности и постановке объектов недвижимости на кадастровый учет. Стоит так же упомянуть о наиболее частых ошибках, которые встречаются при проведении кадастровых работ на территории, и, как следствие, серьезно затормаживают и усложняют работу.

По материалам совещания Росреестра от 25.05.2022 [18] к основным ошибкам («ТОП-10») относятся следующие:

1. пересечение границ земельных участков с границами иных земельных участков;
2. площадь земельного участка не соответствует утвержденным градостроительным регламентам;
3. отсутствуют сведения об объектах капитального строительства, расположенных на земельном участке;

4. нарушен порядок согласования местоположения границ земельного участка;
5. не обеспечен доступ к образуемым земельным участкам;
6. отсутствует обоснование изменения площади и конфигурации, наличия реестровой ошибки;
7. объект не является объектом государственного кадастрового учета;
8. не указаны все земельные участки, на которых расположен объект капитального строительства;
9. адрес объекта недвижимости не соответствует ФИАС;
10. не применяются или применены не актуальные сведения о пунктах ГГС, ЕГРН, ГФДЗ.

Итак, можно предположить, что в связи с негативными реакциями на уведомления о нарушениях со стороны СРО, территориальные управления Росреестра могут начать меньше давать приостановок без разъяснений. Ведь у них будет реальная угроза падения показателей. Это, в свою очередь, может способствовать развитию данной системы и как долгосрочное следствие, повышению инвестиционной привлекательности города и улучшению условий для реализации крупных проектов на территории города.

Современные методы землеустройства, такие как аэрофотосъемка, играют важную роль в развитии города. Этот метод позволяет получать детальную информацию о территории. Аэрофотосъемка также способствует разработке планировочной документации и упрощает процесс подготовки кадастрового учета.

Таким образом, инвентаризация объектов налогообложения и проведение полноценных кадастровых работ играют важную роль в инвестиционной привлекательности города в первую очередь как необходимый элемент в системе финансов, кроме того, обеспечивая юридическую защиту прав на землю и ускоряя процесс реализации инвестиционных проектов. Кроме того, стоит упомянуть организацию

эффективного электронного взаимодействия и предоставление государственных услуг в электронном формате, которые являются приоритетными задачами развития этой сферы. Этот подход обеспечивает удобство для получения услуг, включая государственную регистрацию недвижимости, что существенно влияет на инвестиционную привлекательность любого города. Работа в этой области продолжается и в дальнейшем будет способствовать развитию города и привлечению новых инвестиций. Использование земельных инструментов взаимодействия при решении земельных проблем является важным инструментом для обеспечения инвестиционной привлекательности города.

ГЛАВА 2. ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОЕ ПАРТНЕРСТВО КАК ИНСТРУМЕНТ ДОСТИЖЕНИЯ ЦЕЛЕЙ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

2.1 Понятие «государственно-частное партнерство»

Государственно-частное партнерство (ГЧП) – это форма сотрудничества между государством и частными компаниями в реализации различных проектов. В последние годы ГЧП стало все более популярным инструментом в достижении целей устойчивого развития. В данной части выпускной-квалификационной работы будет рассмотрено, что такое ГЧП, какие преимущества и недостатки имеет такой вид партнерства, а также как ГЧП может помочь в достижении целей устойчивого развития, проанализируем успешность реализации проектов через инструмент ГЧП в Санкт-Петербурге.

Финансирование с помощью государственно-частного партнерства (далее – ГЧП) – широкое понятие. В настоящее время экспертное сообщество (Евростат, Организация экономического сотрудничества и развития, Всемирный банк, Международный валютный фонд) не может дать единообразное определение понятию ГЧП, объясняя это многообразием форм и структурных характеристик в разных странах.

Законодательное закрепления понятия ГЧП в Российской Федерации произошло лишь в 2015 году с принятием 224-ФЗ от 13.07.2015 [13]. Несмотря на то, что зарождалась такая форма взаимодействия публичного и частного партнерства в России начала еще в 2004, до 2015 года у представителей российского экспертного сообщества, служащих государственных органов власти не было единого понимания данного термина. Как следствие, многие из них опирались на широкий подход к определению ГЧП, признающий государственно-частным партнерством и арендные отношения публичного и частного партнеров, и традиционные государственные закупки, и приватизацию, и иные формы кооперации государства и бизнеса.

В Российской Федерации согласно 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации» [13] в качестве государственно-частного партнерства признается «юридически оформленное на определенный срок и основанное на объединении ресурсов, распределении рисков сотрудничество публичного партнера и частного партнера, которое осуществляется на основании соглашения о ГЧП в целях привлечения в экономику частных инвестиций, обеспечения доступности товаров, работ и услуг и повышения их качества» [13].

Стоит так же выделить характеристики ГЧП:

1. Наличие долгосрочного контракта между публичной и частной стороной.
2. Приоритетная направленность на предоставление услуг населению в соответствии с согласованным стандартом.
3. Разделение рисков между сторонами в зависимости от того, какая из них обладает большими возможностями для минимизации или предотвращения негативных последствий в более короткие сроки и с применением меньшего объема финансовых ресурсов в случае наступления неблагоприятного события, которое вероятно может привести к нарушению сроков реализации проекта, удорожанию проекта или невозможности исполнения проекта в принципе и т.д.
4. Социальная направленность проектов ГЧП (удовлетворение важных потребностей населения – детские сады, школы, дома престарелых и т.д.).
5. Привлечение финансовых ресурсов частного партнера.

Данный набор характерных отличительных особенностей в целом согласуется с позицией Организации Объединенных Наций относительно вопроса ГЧП [23].

Другими словами, представители публичной стороны, которые понимают предназначение использования инструмента государственно-

частного партнерства в терминах развития на сегодняшний день ожидают от ГЧП проектов не только привлечение частных инвестиций в экономику, создание инфраструктуры в социально значимых сферах деятельности, более эффективное и качественное оказание услуг, но и одновременно решение ряда социальных и экологических проблем общества частной стороной. Например, чтобы при возведении дороги, используя механизм ГЧП, частный инвестор занимался дополнительно и очисткой реки, которая протекает вдоль данной возводимой дороги. Такое расширение трактовки понятия государственно-частного партнерства связано с тем, что ГЧП-проекты представляются высоко рисковыми инициативами и в ряде случаев являются более дорогими для бюджета страны с точки зрения затрат на реализацию, поэтому при применении анализируемого механизма правительства государств стремятся получить от них максимально возможный положительный эффект (мотивация финансирования такого рода проектов), подчеркивая значительный потенциал применения инструмента ГЧП [21].

Предприятия, созданные на основе партнерской ГЧП, могут использовать перераспределение рисков, перекрестные гарантии и другие инструменты для привлечения инвестиций в реализацию крупных проектов. Один из перспективных инструментов таких методов – это проектное финансирование, система долгосрочного финансирования проектов ГЧП.

Для реализации проектного финансирования необходимо создать специальную проектную компанию (СПК), которая осуществляет проект в рамках соглашения между частным и государственным партнерами, такими как концессионное соглашение или соглашение о ГЧП, используемые в России. Проект является отдельной юридической, финансовой и организационной единицей, отделенной от других проектов. СПК несет ответственность за риски на этапе строительства и эксплуатации, используя свои собственные и заемные средства. Денежные потоки проекта предназначены для возврата займов, доходов для инвесторов, платежей правительству и активы проекта выступают в качестве обеспечения по займам.

Так как далее в работе будут рассмотрены и проанализированы реализованные проекты ГЧП в том числе со стороны землеустройства и кадастра, то стоит заострить внимание на возникающих проблемах в земельно-имущественных отношениях, которые могут затруднять или замедлять реализацию проектов ГЧП. Часто сложные механизмы управления проектами становятся неэффективными из-за разногласий, связанных с неоднозначным толкованием законодательства. Действующее законодательство предусматривает перечень мероприятий, которые выполняются при реализации проектов по строительству объектов капитального строительства¹. Большую часть таких мероприятий занимают работы, прямо или косвенно связанные с землей, например, приобретение прав на земельные участки, проведение подготовительных работ и кадастровый учет земельных участков и объектов на них. В этой сфере часто могут возникнуть различные сложности. Например, одной из основных проблем является неполное или неточное описание границ земельных участков, что может приводить к возникновению конфликтов при разграничении прав на земельные участки. Также возможны проблемы с получением необходимых разрешений на использование земельных участков, а также с заключением договоров аренды земли. Кроме того, в некоторых случаях возможны проблемы с нежилыми зданиями и сооружениями на земельных участках, так как они могут быть построены без соблюдения требований к проектированию и строительству. Это может приводить к ограничениям на использование земельных участков или к необходимости проведения дополнительных работ по приведению объектов в соответствие с требованиями законодательства. В практике известны случаи возникновения споров по поводу права собственности на земельные участки, особенно в случае, если на них были построены объекты без соблюдения законодательных требований. В таких случаях может потребоваться

¹ статья 5.2 Гражданского кодекса РФ

проведение судебных разбирательств, что может затянуться на длительный период времени.

На основе вышесказанного можно сделать вывод, что земельные отношения являются первоочередными в любом строительном проекте, поскольку строительство начинается с земли. Эти отношения требуют точного соблюдения условий, оговоренных между сторонами. А взаимодействие между участниками (государственные органы, бизнес и общественность) является одним из фундаментальных аспектов, необходимых для успешной реализации инвестиционных проектов, в том числе реализуемых на принципах государственно-частного партнерства (ГЧП). Любая стройка начинается с земли, поэтому земельные отношения являются первостепенными и требуют бесспорного соблюдения оговоренных сторонами условий.

Стоит заострить внимание на том, что согласно Закону о государственно-частном партнерстве [7] и Земельному кодексу [3], публичный партнер обязуется предоставить частному партнеру недвижимое имущество, включая земельный участок (или участки), предназначенные для реализации соглашения. При этом земельный участок может быть передан частному партнеру в аренду без проведения торгов и на срок, не превышающий срок действия соглашения.

Договор аренды может быть заключен только в отношении земельного участка, который был образован и зарегистрирован в соответствии с действующим законодательством и внесен в кадастр. В случае, если земельный участок еще не образован, в решении о реализации проекта государственно-частного партнерства (ГЧП) или о заключении концессионного соглашения (КС) может содержаться поручение уполномоченному органу осуществить формирование земельного участка в соответствии с установленным законодательством для его последующего предоставления частному партнеру или концессионеру.

Таким образом, было рассмотрено использование государственно-частного партнерства как инструмента для достижения целей устойчивого

развития. Были рассмотрены теоретические основы, а также преимущества ГЧП для государства и частного сектора. В следующих частях работы будет проанализировано использование инструмента ГЧП для реализации крупных проектов в нынешних реалиях землепользования.

2.2 Анализ практики реализации проектов через механизм государственно-частного партнерства (на примере Санкт-Петербурга)

Санкт-Петербург имеет значительный опыт реализации проектов на основе государственно-частного партнерства и занимает высокое пятое место в рейтинге регионов по уровню развития такого вида партнерства в 2021 году. Благодаря долголетнему сотрудничеству правительства Санкт-Петербурга с частным бизнесом было реализовано множество крупных инфраструктурных проектов. Всего их насчитывается около двадцати и все они в данный момент находятся на разных стадиях реализации.

Можно выделить особенно крупные:

- развитие территории аэропорта «Пулково»;
- строительство и эксплуатация Западного скоростного диаметра (ЗСД);
- создание, реконструкция и эксплуатация трамвайной сети в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга;
- создание и эксплуатация автомобильных дорог на территории жилого района «Славянка»;
- создание и эксплуатация на основе государственно-частного партнёрства зданий, предназначенных для размещения образовательных учреждений на территории кварталов II, III, V и VI жилого района «Славянка» Пушкинского района;
- создание и эксплуатация на основе государственно-частного партнёрства зданий, предназначенных для размещения образовательных учреждений на территории Пушкинского района Санкт-Петербурга.

Проекты, осуществляемые посредством государственно-частного партнёрства, обычно используют передовые технологические и управленческие решения, как это подтверждается практикой.

В России в целом, по данным Центрального банка, объем инвестиций в экономику в 2021 году составил 23,6 трлн рублей, что на 6,7% превышает показатель прошлого года [22]. Санкт-Петербург является одним из лидеров в использовании ГЧП в России. Город занимает пятое место в Рейтинге регионов по уровню развития ГЧП за 2021 год, что свидетельствует о высокой эффективности партнерства государства и частного сектора в регионе.

Особенно городу удается успешно реализовывать транспортные проекты. АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области» уведомило, что инвестиции в транспортные проекты по ГЧП в Санкт-Петербурге и Ленинградской области увеличились на 9% во втором полугодии 2021 года и достигли суммы в 674 млрд рублей. Эти данные были получены в результате мониторинга инвестиционной активности в сфере транспорта за указанный период [22].

К началу 2022 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области уже существуют или запланированы к реализации 16 транспортных объектов по принципам ГЧП. Сумма инвестиций в эти проекты к концу 2021 года достигла 674 млрд рублей, что на 9% превышает показатель первого полугодия 2021 года. Это составляет 16% общего объема инвестиций в транспортную инфраструктуру России с использованием механизмов ГЧП. В Санкт-Петербурге реализуется 12 из 16 проектов, вложения в которые составляют 631 млрд рублей. Среди них - самый дорогостоящий проект в автомобильной отрасли России - ЗСД, в который инвестировано 212 млрд рублей [22].

Подводя итоги 2021 года, губернатор Александр Беглов отметил, что в Санкт-Петербурге активно применяются механизмы ГЧП в строительстве автомобильных дорог, развитии общественного транспорта и создании пересадочных узлов и вокзальных комплексов.

Действительно, по объему инвестиций в транспортные ГЧП-проекты Санкт-Петербург занимает первое место среди регионов России. Рассмотрим несколько удачных проектов в транспортной сфере, а также затронем отрасль здравоохранения, проект по принципу ГЧП в которой не был успешным.

2.2.1 Создание и эксплуатация автомобильных дорог на территории жилого района «Славянка»

В 2012 году был проведен ГЧП-конкурс на строительство автомобильных дорог в Пушкинском районе Санкт-Петербурга. На конкурсе было предложено право на заключение соглашения о создании и эксплуатации автомобильных дорог общего пользования общей протяженностью 7,7 км на основе государственно-частного партнерства.

Этот проект был направлен на обеспечение нового жилого района «Славянка» удобной и качественной транспортной инфраструктурой, включающей автомобильные дороги с 2-4 полосами движения (1-2 в каждом направлении), остановки общественного транспорта, пешеходные переходы и перекрестки с регулированием и без, тротуары, газоны и систему современного и энергоэффективного уличного освещения, которая дополнительно улучшает условия для жильцов района.

По результатам отчета экспертной группы по проведению экспертизы Конкурсных предложений, победителем конкурса на право заключения Соглашения о создании и эксплуатации на основе ГЧП автомобильных дорог на территории жилого района «Славянка» признана компания «СлавДорСервис». Она представила наилучшее конкурсное предложение и наибольший размер арендной платы за земельный участок. Критериями конкурса являлись размер совокупного основного платежа, срок создания объекта соглашения, уровень компенсации расходов на содержание и ремонт, а также размер арендной платы за земельный участок. Таким образом, в рамках рассматриваемого проекта, в соответствии с соглашением о государственно-частном партнерстве, Санкт-Петербург предоставил частному

партнеру земельный участок в аренду, необходимый для проектирования и строительства автомобильных дорог. В свою очередь, частный партнер обязался использовать свои собственные и/или привлеченные средства для выполнения проектирования и строительства автомобильных дорог, а также для осуществления их эксплуатации.

Земельный участок с кадастровым номером 78:42:18304:28 и площадью 150 326 м² расположен по адресу: Санкт-Петербург, поселок Шушары, Колпинское шоссе, участок 29, (проезд). Земельный участок находится в 78 - 78 (округ), 78:42 - (район), 78:42:0018304 (квартал) и на данный момент времени имеет статус «Снят с учета» (см. Рисунок 2).

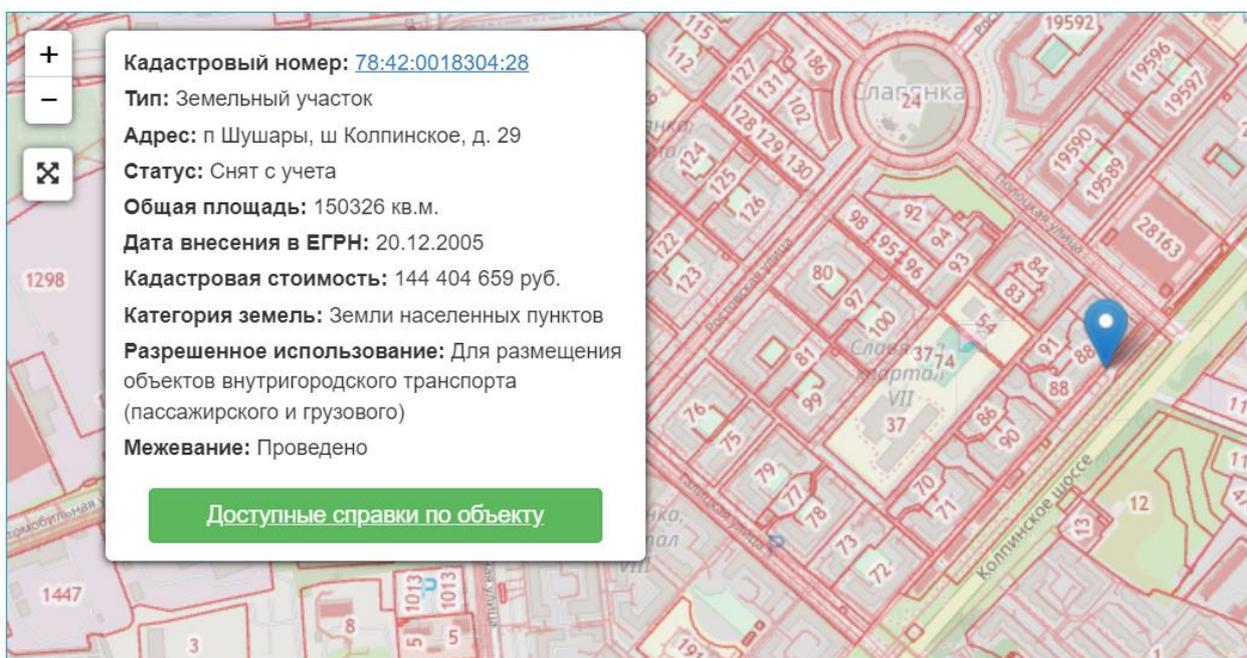


Рисунок 2 - Земельный участок с кадастровым номером 78:42:18304:28 (источник: <https://rgis.spb.ru/mapui/>)

Окончательная стоимость проекта составила 1,85 миллиарда рублей. В рамках проекта было создано более 7,5 тысяч новых рабочих мест, а также была проведена модернизация около 5 км сетей инженерной инфраструктуры.

Таким образом, региональный проект в отрасли: транспорт, автодороги, формой которого является соглашение о ГЧП, был успешно реализован. Конечно, данный проект не обладает такой уникальностью и сложностью, как строительство Западного скоростного диаметра. Он служит моделью для

решения проблемы создания или реконструкции региональных или муниципальных общедоступных автомобильных дорог, которые не могут быть реализованы в рамках схем, предусматривающих взимание платы с пользователей. Однако посредством реализации проекта жителям района была предоставлена удобная и качественная транспортная инфраструктура, а также создан новые рабочие места и улучшил инженерную инфраструктуру района.

2.2.2 Создание объектов, входящих в состав имущества аэропорта «Пулково»

Реконструкция аэропорта «Пулково» является одним из грандиозных проектов государственно-частного партнерства федерального уровня в Санкт-Петербурге. Форма проекта – концессионное соглашение. Проект, который реализуется с 2010 года, предусматривает комплексное развитие и модернизацию объектов, входящих в его состав. Основными целями проекта являются повышение пассажиропотока, улучшение качества обслуживания пассажиров, а также привлечение инвестиций в регион [23]. Стоит так же отметить, что аэропорт Пулково – единственный аэропорт в России, успешно развивающийся на основе ГЧП.

В инвесторах проекта создания объектов, входящих в состав имущества аэропорта «Пулково», участвуют Правительство Санкт-Петербурга и Группа «ВТБ». В рамках ГЧП проекта была создана ООО «Управляющая компания «Аэропорт Пулково», которая управляет имуществом аэропорта и реализует проекты по его развитию.

Основными обязательствами властей города Санкт-Петербурга являются предоставление необходимых земельных участков для проекта, оказание поддержки партнеру (ООО «Воздушные Ворота Северной Столицы») в получении разрешений и согласований на строительство и операционную деятельность, поддержка компании ОАО «Аэропорт «Пулково» в выполнении своих обязательств. Кроме того, город обязуется

обеспечить достаточный уровень эксклюзивности коммерческим видам деятельности, связанным с аэропортом и прилегающими территориями.

Основными обязательствами ОАО «Аэропорт «Пулково» являются передача партнеру необходимых активов и персонала, а также поэтапная передача аэропортовой деятельности. Кроме того, ОАО «Аэропорт «Пулково» обязуется передать действующие контракты и осуществлять контроль деятельности партнера и работы аэропорта «Пулково».

Согласно соглашению о ГЧП, партнер - ООО «ВВСС» - обязуется выполнить следующие обязательства: провести строительство нового терминала в соответствии с технической спецификацией; обеспечить непрерывное развитие терминала и других объектов аэропорта для обеспечения растущего пассажиропотока; оказывать непрерывные аэропортовые услуги и техническое обслуживание аэропорта «Пулково»; получить все необходимые разрешения и согласования, выполнять распределение доходов в соответствии с схемой; передать аэропорт «Пулково» по окончании концессионного периода; привлекать необходимое финансирование.

На Рисунке 3 представлена схема взаимодействия сторон.



Рисунок 3 – Схема взаимодействия сторон

Объем инвестиций в первую очередь расширения «Пулково» составил 1,2 млрд евро. В рамках ее реализации возведены и реконструированы главное здание нового централизованного пассажирского терминала, северная посадочная галерея, пассажирский терминал «Пулково-1», объекты привокзальной площади и аэродромная зона, инженерные системы обеспечения аэропорта.

Проектирование второй очереди, по данным петербургских властей, начнется в 2023 году. Инвестиции в этот этап расширения оцениваются в сумму более 40 млрд рублей. Необходимость строительства связана с тем, что действующий терминал "подходит к пределу своих возможностей", отмечал ранее глава ВТБ Андрей Костин [22].

Такой масштабный проект не может обойтись без задействования больших земельных участков. Однако, как показывает опыт реализации подобных крупных проектов, возможны некоторые проблемы с получением разрешений на использование земельных участков. Например, зачастую получить все необходимые согласования занимает много времени. Кроме того, часты случаи нецелевого использования земли. Важно также учитывать экологические и геологические особенности местности, на которой планируется проводить строительство.

Важным компонентом успешной реализации проекта ГЧП аэропорта Пулково является кадастровый учет земельных участков, на которых расположены объекты аэропорта. Для этого была проведена работа по оформлению прав собственности на земельные участки, выделению новых участков для строительства нового терминала и других объектов, а также учету уже существующих объектов в базе данных.

Кроме того, сотрудничество государства и частного сектора в рамках проекта ГЧП аэропорта Пулково оказало положительное влияние на развитие законодательства в сфере ГЧП. Проект стал примером эффективного партнерства, в котором государство предоставляет необходимую инфраструктуру и поддержку, а частный инвестор реализует проект и создает

новые рабочие места. Этот опыт может быть использован при реализации будущих проектов в сфере развития инфраструктуры.

Кроме того, проект ГЧП аэропорта Пулково оказал значительное влияние на развитие международных экономических связей, благодаря расширению возможностей воздушных перевозок и привлечению новых авиакомпаний. В целом, данный проект стал важным шагом в развитии транспортной инфраструктуры не только Санкт-Петербурга, но и всей России.

2.2.3 Создание лечебно-реабилитационного корпуса СПб ГБУЗ

«Городская больница № 40»

Проект по созданию лечебно-реабилитационного корпуса СПб ГБУЗ «Городская больница № 40» был запущен в рамках государственно-частного партнерства в Курортном районе Санкт-Петербурга и на данный момент находится в статусе реализующихся.

Этот проект был предложен для реализации в связи с необходимостью создания новых медицинских учреждений для улучшения обслуживания пациентов в Курортном районе.

В рамках проекта планируется построить новый корпус площадью более 27 тыс. кв. метров, который будет оснащен новейшими медицинскими технологиями и оборудованием. Кроме того, в корпусе будут организованы реабилитационные зоны для пациентов, а также зоны для медицинских работников и персонала.

Как уже было отмечено выше, земельные вопросы являются важным аспектом реализации проектов ГЧП, так как требуют особого внимания со стороны участников партнерства. Для реализации данного проекта были проведены работы по землеустройству и кадастровому учету. В частности, проведена инвентаризация земельных участков, определены их границы и площади, были разработаны технические планы земельных участков, а также осуществлена подготовка и согласование документов, необходимых для изменения целевого назначения земельных участков.

Под застройку выделен земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Борисова, дом 9, литера Т, кадастровый номер 78:38:0011103:2969 (см. Рисунок 2).

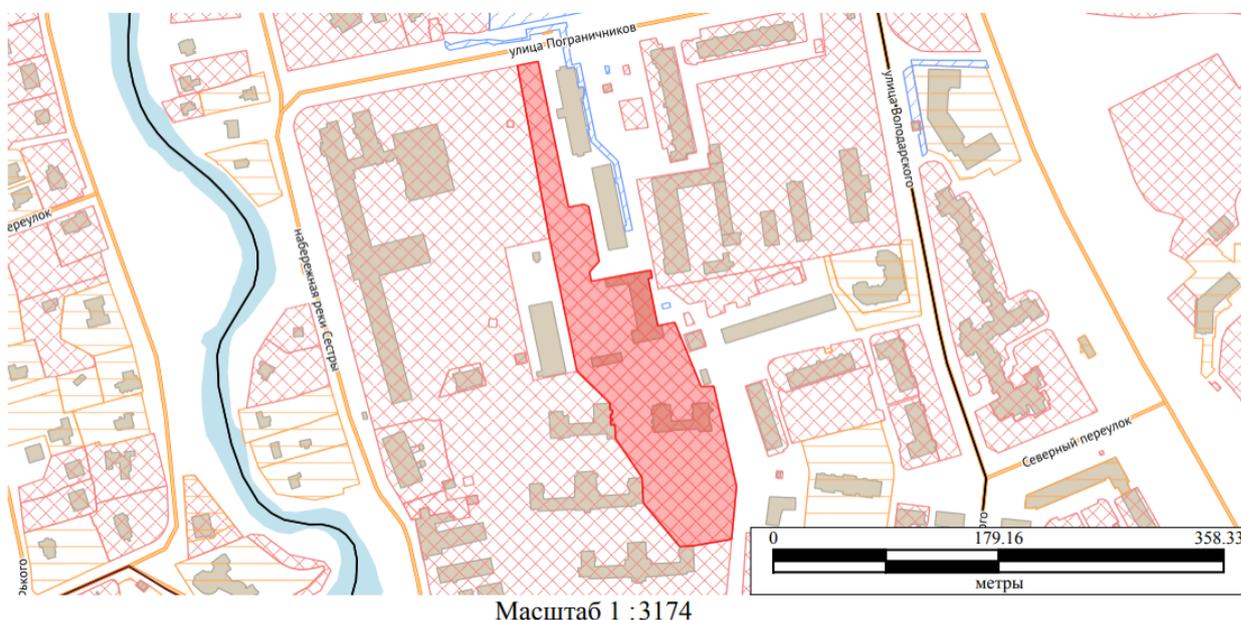


Рисунок 4 - Схема расположения земельного участка: 78:38:0011103:2969 (источник: <https://rgis.spb.ru/mapui/>)

Принятые работы по межеванию земельных участков с видом разрешенного использования: для размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения. Относится к функциональной зоне Д, территориальной зоне ТД2_2: Общественно-деловая подзона специализированных общественно-деловых объектов, расположенных на территории периферийных и пригородных (включая исторически сложившиеся) районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

В соответствии с законодательством Российской Федерации, земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, должны быть оформлены в соответствии с установленными требованиями. В частности, необходимо получить разрешение на строительство, оформить договор аренды земельного участка, а также провести кадастровый учет. Все эти меры помогают обеспечить правовую защиту владельцев земельных

участков, снижают риски возникновения конфликтов между участниками ГЧП и способствуют более эффективной реализации проекта.

При работе над реализацией проекта по созданию лечебно-реабилитационного корпуса ГБУЗ «Городская больница №40» возникли различные сложности.

Прежде всего это финансовая сторона вопроса, ведь создание лечебно-реабилитационного корпуса требует значительных затрат на строительство и оснащение, что может стать серьезным финансовым бременем. Именно поэтому проект реализуется через инструмент ГЧП, главным инвестором выступает ООО «Невская медицинская инфраструктура», а объем инвестиций начинается с 6,9 млрд рублей.

Нельзя не сказать о важности ведения профессионального управления проектом. Реализация требует координации и управления различными этапами работы. Необходимо найти оптимальный баланс между сроками выполнения работ, бюджетом и качеством исполнения. Возможность непредвиденных рисков ухудшает ситуацию. Действительно, некоторые факторы могут оказать негативное воздействие на проект, например, изменение законодательства, экономические и политические факторы, непредвиденные обстоятельства и т.д. Поэтому необходимо предусмотреть механизмы контроля и управления рисками, а также возможность быстрой реакции на непредвиденные обстоятельства.

Важной сферой являются земельные вопросы и организация процесса строительства. Необходимо учитывать зонирование территории и соответствовать требованиям градостроительного законодательства. Так же, строительство лечебно-реабилитационного корпуса требует соблюдения строгих норм и правил, которые могут быть сложными для исполнения. Например, необходимо учитывать санитарно-гигиенические нормы, энергосберегающие требования и другие нормы и правила.

Видимо часть этих проблем, а может и их общность послужили замедленному протеканию возведения проекта.

В 2019 году экспертиза вынесла отрицательное заключение по проекту, где указано, что введение нового лечебно-реабилитационного корпуса в эксплуатацию приведет к тому, что больница станет считаться крупным объектом, требующим защитных сооружений гражданской обороны и парковки, которые не были предусмотрены финансовой моделью соглашения ГЧП. Кроме того, участок, выделенный для проекта, не позволял разместить парковку. В 2020 году велись переговоры между компанией и Смольным о возможной компенсации дополнительных расходов, связанных с изменениями проекта.

В 2022 году из проекта ушел итальянский инвестор (основной акционер). Также невозможным оказалось оснащение объекта медицинским оборудованием из ЕС и США, предусмотренное изначальным проектом.

Так же 5 апреля 2023 года была опубликована новость [24] о том, что ведутся переговоры между сторонами соглашения ГЧП о закрытии проекта и расторжении соглашения до конца 2023 года.

Таким образом, на сегодняшний момент известно, что крупный инвестиционный проект в области медицины, реализуемый по схеме ГЧП, будет финансироваться исключительно за счет бюджетных средств. Этот пример является отрицательным и показывает, что не всегда проекты ГЧП, имеющие как частного инвестора, так и поддерживаемые государством, реализуются.

Анализ практики реализации проектов через механизм государственно-частного партнерства в Санкт-Петербурге, основанный на трех примерах, демонстрирует различные результаты.

Транспортные проекты, такие как создание и эксплуатация автомобильных дорог в жилом районе «Славянка» и создание объектов в аэропорту «Пулково», являются успешными примерами реализации проектов ГЧП. Эти проекты привели к улучшению инфраструктуры, повышению

транспортной доступности и обеспечили комфортные условия для жителей и гостей города.

Однако проект создания лечебно-реабилитационного корпуса в Городской больнице № 40 не достиг поставленных целей и можно отнести к неудачным. Это указывает на то, что реализация проектов ГЧП в сфере здравоохранения может сталкиваться с определенными сложностями и вызывать проблемы, которые требуют дополнительного анализа и улучшений. Существует неравномерность между затратами инвестора на ремонт и реконструкцию по рыночным ценам, и отсутствием включения амортизации и прибыли в тарифы обязательного медицинского страхования (ОМС). Эта проблема была пояснена [27] Владимиром Гераскиным, исполнительным директором практики по оказанию услуг государственным органам и общественному сектору PwC в России. По его мнению, в медицинской сфере ГЧП не получило широкого распространения, поскольку требует особого взаимного желания, при котором государство соглашается дать гарантии частному партнеру по возврату вложенных им средств, а инвестор берет на себя рыночные риски за эти не совсем рыночные гарантии. Это создает непростые условия для участия частных инвесторов в медицинских проектах по модели ГЧП.

Таким образом, анализ практики реализации проектов через механизм ГЧП на примере Санкт-Петербурга показывает, что транспортные проекты в городе успешно реализуются, инвесторы заинтересованы в участии и выполняют обязательства по договорам, в то время как проекты в других сферах, менее прибыльных, могут столкнуться с проблемами. Для дальнейшего улучшения эффективности ГЧП проектов необходимо обратить особое внимание на решение проблем земельно-имущественных отношений и учесть полученный опыт при планировании и реализации будущих проектов данного типа.

2.3 Комплексное развитие территорий как крупный инвестиционный проект

В условиях современного общества одним из важнейших направлений развития является комплексное развитие территорий. Это связано с решением проблем экономического, социального и экологического развития города и региона в целом. Особенно актуальным является развитие территорий, находящихся в зоне риска, например, с особыми условиями развития, затрудненными земельно-имущественными проблемами и другими факторами.

Комплексное развитие территорий (далее – КРТ) является одним из крупнейших инвестиционных проектов в Санкт-Петербурге, именно поэтому не упомянуть об этом проекте было бы большим допущением.

Основная идея проекта заключается в создании благоприятной инвестиционной среды на территории города, стимулировании экономического роста, улучшении жизни горожан и повышении привлекательности города для туристов и инвесторов. Это сложный и длительный процесс, включающий решение ряда проблем, связанных с землеустройством, градостроительством, инфраструктурой, транспортом и другими важными аспектами.

КРТ предусматривает комплексное обновление инфраструктуры, благоустройство городских территорий, создание новых объектов социальной и коммерческой инфраструктуры. В рамках проекта планируется реализация более 20 крупных объектов, в том числе: строительство новых школ, больниц, торговых центров, офисных зданий, создание новых зон отдыха, парков и скверов, развитие малого и среднего бизнеса и продвижение инновационных технологий.

Важным элементом проекта является улучшение транспортной доступности города. В частности, предусматривается строительство новых

дорог, расширение существующих магистралей, реконструкция мостов и тоннелей. Все это должно повысить комфортность и безопасность передвижения в городе.

КРТ также включает в себя ряд программ по благоустройству и озеленению города. Планируется создание новых парков и скверов, реконструкция набережных и общественных пространств, установка новых световых конструкций и обустройства придомовых территорий.

Гражданский кодекс РФ содержит закрытый перечень видов КРТ:

1. КРТ территорий жилой застройки;
2. КРТ территорий нежилой застройки;
3. КРТ незастроенных территорий;
4. КРТ по инициативе правообладателей.

Этапы реализации проекта трансформации территорий обобщенно могут быть представлены следующим образом:

- 1) инициирование проекта;
- 2) оценка инициативы;
- 3) обеспечение правовых возможностей реализации проекта и разработка схем финансирования;
- 4) технико-экономическое обоснование и проектирование;
- 5) согласование проекта с органами государственного контроля и регулирования;
- 6) формирование системы договорных отношений участников реализации проекта;
- 7) внедрение проекта;
- 8) распоряжение результатами проекта.

Также в рамках КРТ проводится инвентаризация территорий, что позволяет определить потенциал для развития и привлечения инвестиций. Все работы проводятся в тесном сотрудничестве с местными жителями и органами местного самоуправления.

Однако реализация проектов комплексного развития территорий сопряжена с решением множества проблем земельно-имущественных отношений. Эти проблемы могут возникать из-за трудностей в получении земельных участков, несовершенства в законодательстве и других причин. Для решения этих проблем необходимы комплексные меры, такие как улучшение законодательства, создание эффективных механизмов управления земельными ресурсами и другие. Более подробно об этом мы поговорим в следующей главе.

Комплексное развитие территорий является примером успешного использования инвестиций для улучшения жизни горожан и создания благоприятной инвестиционной среды. Проект имеет большой потенциал для дальнейшего развития Санкт-Петербурга, однако оценить его результаты и успехи нам только предстоит в будущем.

ГЛАВА 3. ПОВЫШЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

3.1 Оценка эффективности государственно-частного партнерства в развитии города

Государственно-частное партнерство является одним из важных механизмов сотрудничества между государственными органами и частными компаниями, направленным на реализацию проектов, способствующих развитию городской инфраструктуры и улучшению жизни жителей. В данной главе будет проведена оценка эффективности государственно-частного партнерства (ГЧП) в контексте развития города Санкт-Петербурга с отсылками на ряд конкретных проектов, проанализированных ранее, используя SWOT-анализ. SWOT-анализ – это методика стратегического анализа, позволяющая оценить сильные и слабые стороны организации или проекта, а также определить возможности и угрозы, связанные с его реализацией. Особое внимание будет уделено роли решения проблем земельно-имущественных отношений в реализации проектов ГЧП в Санкт-Петербурге.

Итак, удалось выделить такие **сильные стороны**:

- Привлечение инвестиций. Государственно-частное партнерство может способствовать привлечению частных инвестиций в различные сферы, такие как жилищное строительство, инфраструктура, здравоохранение и образование, что поможет улучшить жизнь горожан.
- Эффективное использование ресурсов. ГЧП позволяет более эффективно использовать государственные ресурсы, так как задачи по реализации проектов частично ложатся на партнеров, что способствует более быстрому и качественному выполнению проектов.
- Развитие городской инфраструктуры. ГЧП может стимулировать развитие городской инфраструктуры, включая транспортную систему,

коммуникации, общественные пространства и др., что повышает качество жизни горожан.

- Продуманная система правового регулирования и стимулирования развития ГЧП, что позволяет снизить риски и повысить привлекательность инвестиций.

- Наличие заинтересованности у власти, что способствует облегчению процесса оформления сделок с земельными участками, что в свою очередь стимулирует привлечение инвесторов в город

Слабые стороны:

- Недостаточная прозрачность и открытость процессов ГЧП, что может привести к коррупционным рискам и ограничивает участие более широкой аудитории инвесторов.

- Высокий уровень бюрократии, что затрудняет привлечение инвесторов и замедляет реализацию проектов ГЧП.

- Недостаточная координация между разными уровнями власти, что может привести к дублированию функций и конфликтам интересов.

- Риски. ГЧП связан с определенными рисками, включая финансовые риски, риски, связанные с изменением правительственной политики и др., что может повлечь за собой негативные последствия для всех сторон.

Возможности:

- Развитие инновационных технологий и привлечение новых инвесторов в секторе ГЧП, что позволит ускорить реализацию проектов и повысить эффективность инвестиций.

- Улучшение кадастровой системы и сокращение времени оформления земельных документов, что облегчит процесс привлечения инвесторов и ускорит реализацию проектов ГЧП.

- Повышение привлекательности города, региона для инвесторов.

- Увеличение объема жилой и коммерческой недвижимости в городе.

Угрозы:

- Политическая нестабильность, которая может негативно сказаться на взаимодействии между государством и частным сектором, особенно если присутствует иностранный партнер (как в ситуации со строительством на базе городской больницы № 40 нового лечебно-реабилитационного корпуса, который будет строиться за счёт бюджетных средств)

- Риск изменения экономической ситуации, включая кризисы и рецессии, которые могут снизить спрос на инвестиции и увеличить неопределенность.

- Ограничения на использование земли или другие ограничения, которые могут затруднить реализацию проектов и увеличить затраты на их реализацию.

- Риск возникновения конфликтов интересов между государственными и частными партнерами, включая потенциальные коррупционные схемы.

- Недостаточное финансирование со стороны государства или частного сектора, что может затруднить реализацию проектов или повысить их стоимость для конечных потребителей.

Предложенный SWOT-анализ также представлен для большей наглядности в виде таблицы (см. Таблица 2)

Таблица 2 - SWOT-анализ ГЧП

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ	СЛАБЫЕ СТОРОНЫ
1. Увеличение инвестиций и экономический рост.	1. Риск неплатежей со стороны частных партнеров.
2. Улучшение качества жизни населения, благодаря реализации различных проектов.	2. Неравномерность развития городских районов, что затрудняет реализацию проектов.
3. Снижение бремени на бюджет города, благодаря финансированию частным сектором.	3. Потеря контроля над городской территорией.

4. Сокращение сроков реализации проектов.	4. Сложность взаимодействия государственных и частных структур.
5. Возможность использования современных технологий.	5. Возможность использования проектов государственно-частного партнерства для скрытой приватизации муниципальной собственности.

ВОЗМОЖНОСТИ

УГРОЗЫ

1. Развитие инфраструктуры и улучшение качества жизни населения.	1. Возможность монополизации рынка частными компаниями.
2. Повышение привлекательности региона для инвесторов.	2. Рост конкуренции со стороны других городов.
3. Увеличение объема жилой и коммерческой недвижимости в городе.	3. Негативное влияние экономических кризисов на инвестиции.
4. Возможность внедрения современных технологий в городскую инфраструктуру.	4. Недостаточная подготовленность кадров и сложность в подборе квалифицированных сотрудников.
5. Поддержка со стороны федерального правительства.	5. Ограниченность возможностей реализации проектов на определенных участках земли

На основе проведенного SWOT анализа, изученных исследований, анализа законодательной базы в Главе 1 и анализа реализованных проектов регионального и федерального уровней в Санкт-Петербурге в Главе 2, можно смело сказать, что на сегодняшний день развитие государственно-частного партнерства (ГЧП) является приоритетной областью в нашей стране. Однако многие специалисты, работающие в этой области, выделяют ряд проблем, затрудняющих его развитие. Остановимся на этой части подробнее.

Одной из таких проблем является неразвитость законодательной базы и отсутствие необходимых законов и подзаконных актов. Это приводит к трудностям в адекватной реализации ГЧП и защите интересов его участников, так как отсутствуют необходимые процессуальные нормы.

Однако законодательство не является единственной проблемой, с которой сталкиваются проекты ГЧП в нашей стране. Еще одной проблемой является низкий уровень квалификации и компетенции, участвующих сторон в ГЧП. Недостаток проектного подхода и распространенность бюрократического мышления создают препятствия для установления

партнерских отношений между государственным и частным секторами. В этой ситуации чиновники стремятся расширить свои полномочия, при этом минимизируя свою ответственность, что является проявлением их недостаточной подготовленности к партнерству.

Выделяют проблему неравноправия и подверженности коррупции. Изначально, чиновники обладают большим количеством полномочий и прав, что создает дисбаланс между сторонами. В случаях, когда государственные лица имеют личную заинтересованность в материальной выгоде, возникают различные коррупционные схемы. Чтобы обеспечить успешное сотрудничество, проекты ГЧП должны быть сбалансированы и учитывать интересы как государства, так и представителей бизнеса. Если права одной из сторон будут ущемлены, то сотрудничество становится невыгодным для этой стороны. Поэтому важно установить эффективную систему управления, которая будет обеспечивать справедливость со стороны государства.

Так же выделяется проблема короткого горизонта стратегического планирования. Это значит, что в современных реалиях существует тенденция к применению подхода "найти проект, подходящий под имеющиеся средства", вместо поиска средств для реализации предложенного проекта. Однако для развития государственно-частного партнерства необходимо изменить этот принцип. Важно провести реорганизацию системы стратегического планирования со стороны государства, обеспечить гарантии инвестирования в проекты ГЧП со стороны частного сектора, а также осуществлять мониторинг хода реализации проектов и анализ их экономической эффективности. Правила для проведения государственно-частного партнерства должны быть ясными, точными и стабильными, чтобы обеспечить долгосрочное планирование со стороны частного сектора. Это особенно важно, поскольку большинство проектов, реализуемых в рамках ГЧП, являются долгосрочными.

Для успешного развития государственно-частного партнерства необходимо создать благоприятные условия, которые обеспечат стабильность, прозрачность и доверие между государством и бизнесом. Это поможет

привлечь больше инвестиций и способствовать устойчивому развитию проектов ГЧП в долгосрочной перспективе. О предложениях по повышению инвестиционной привлекательности, основанных на изученных данных, будет подробнее написано ниже.

3.2 Предложения по повышению инвестиционной привлекательности города

Безусловно, существует множество факторов, которые оказывают влияние на инвестиционную привлекательность города. Ниже представлены некоторые из этих факторов, которые могут быть разделены в зависимости от уровня или среды, в которой необходимо оценивать привлекательность.

Факторы, влияющие на инвестиционную привлекательность, можно разделить на следующие составляющие:

1. Привлекательность внешней среды, региона, рынка:
 - Обстановка на рынке недвижимости, включая соотношение спроса и предложения, маркетинговый период объектов.
 - Требования пользования землей, включая права на земельный участок и плату за него.
 - Социально-политическое положение, включая тенденции изменения численности населения, миграции и уровень жизни населения.
2. Привлекательность соседнего окружения:
 - Характеристики местоположения, например, близость к взаимосвязанным объектам.
 - Уровень развитости, включая социально-общественную значимость района и производственную инфраструктуру.
 - Транспортная инфраструктура, включая связь с транспортными магистралями и состояние дорог.
3. Привлекательность окрестной территории и самого участка:

- Физические характеристики участка, включая наличие строений, площадь, форму и состояние участка.
- Подъезд к участку, включая наличие и состояние подъездных путей и парковки.
- Юридическое сопровождение, включая документы, удостоверяющие права на земельный участок и зарегистрированные сервитуты.

Все эти составляющие должны быть учтены при оценке инвестиционной привлекательности объекта или проекта. Каждый фактор имеет свое значение и может варьироваться в зависимости от конкретной ситуации и целей инвестора.

Успешно реализованный проект ГЧП отвечает по запросу каждому из этих трех составляющих. Проекты по схеме ГЧП позволяют активировать инвестиции в развитие региона, повысить конкурентоспособность города и создать благоприятную инвестиционную среду. Проекты ГЧП могут способствовать улучшению социально-экономического положения города, увеличению уровня жизни населения и общественной значимости районов. Они также могут влиять на тенденции изменения численности населения и миграции, способствовать улучшению транспортной и социальной инфраструктуры.

Учитывая факторы, влияющие на инвестиционную привлекательность, и проведенную оценку эффективности проектов государственно-частного партнерства в развитии Санкт-Петербурга, можно предложить несколько рекомендаций для повышения инвестиционной привлекательности города через инструментарий ГЧП.

Во-первых, для успешной реализации проектов ГЧП в Санкт-Петербурге необходимо детально проработать законодательную базу. В этой сфере уже видны некоторые подвижки. Так, например, Федеральным законом от 14.03.2022 № 58-ФЗ [18] были внесены изменения в ряд законодательных актов Российской Федерации, включая земельное и градостроительное

законодательство. Одним из значимых изменений, внесенных федеральными законами в 2022 году, является как раз важная сфера – регулирование земельных отношений. Это первый шаг к достижению единообразия позиций и процедур в области земельно-имущественных отношений, что способствует устранению «разношерстности» подходов при реализации проектов по всей территории страны. Также внесенные нововведения предусматривают корректировку сроков предоставления земельных участков. Это имеет большое значение при осуществлении строительных проектов, включая проекты ГЧП. Обновленные сроки обеспечивают более эффективное планирование и реализацию проектов, способствуя привлечению инвестиций и развитию городской инфраструктуры.

Ускорение предоставления земельных участков может в долгосрочной перспективе привести к увеличению темпов запуска инвестиционных проектов. А это в свою очередь скажется на улучшении инвестиционного климата в конкретном городе и в стране путем достижения заявленных целей стратегического планирования территорий. Более того, внесение изменений в законодательство, касающееся разработки и согласования градостроительной документации, а также оптимизации других градостроительных процедур, приведет к ускорению реализации государственных и муниципальных программ, а также обновлению и повышению качества предоставляемых данных в сфере градостроительной деятельности.

Необходимо продолжать совершенствовать законодательство в данной сфере, особенно, на наш взгляд, стоит уделить внимание вопросам возможности реализации проектов на землях, находящихся не в государственной собственности, а также проблеме несоответствия целей документов стратегического планирования фактической деятельности. Эти вопросы важны в современных реалиях и требуют коллективного обсуждения между заинтересованными участниками в сфере строительства.

Во-вторых, следует отметить, что проекты ГЧП характеризуются структурированной системой взаимоотношений, которая включает

последовательные шаги и процедуры. Соблюдение установленных сроков играет ключевую роль в успешной реализации проекта в целом, поскольку их нарушение может представлять значительные риски, включая экономические аспекты. Поэтому важно создать благоприятные финансовые условия, улучшив инвестиционный климат города. Например, можно пересмотреть размер ставок арендной платы за земельные участки. Предложенное решение способствует снижению финансовой нагрузки на бюджет проекта и оказывает поддержку инвесторам, застройщикам, концессионерам и частным партнерам. Оно позволит экономить на затратах по аренде земельных участков и, следовательно, освободить финансовые средства для других работ, связанных с проектом. Особенно это упростит работу с проектами по созданию линейных объектов, где инвестор вынужден арендовать большое количество земельных участков, так как это обычно сопровождается значительными расходами и дополнительными обязательствами по регистрации соответствующих договоров. Безусловно, проект по созданию и эксплуатации автомобильных дорог на территории жилого района «Славянка» обошелся бы намного дешевле при пересмотре ставок арендной платы земли.

В современных условиях ключевыми задачами являются регулирование земельно-имущественных отношений и оптимизация условий, влияющих на выбор инвесторами объектов инвестирования. Оптимизация положений земельно-имущественных отношений, в том числе финансовая составляющая, благоприятно сказывается на реализации проекта, на выполнение согласованных сроков, на исполнение государственных и муниципальных программ.

Используемые в настоящее время формы и методы ГЧП предоставляют возможность частному бизнесу принимать на себя часть функций, принадлежащих собственнику. В первую очередь это касается строительства, эксплуатации и управления объектами социальной инфраструктуры. Поэтому основными задачами становятся вопросы акционирования (с сохранением основной доли акций в собственности города), передачи объектов городской

собственности в доверительное управление, аренды или концессионного владения, при условии получения экономической выгоды и достижения социальной эффективности.

В-третьих, необходимо обратить внимание российских предпринимателей, функционеров и чиновников на успешный опыт применения инструментария ГЧП для реализации различных проектов как в международном, так и в российском контексте. Также стоит привлекать специалистов, специализирующихся в области ГЧП, для участия в составлении соглашений о ГЧП и проработки таких соглашений с учетом российской законодательной базы и специфики города федерального значения, такого как Санкт-Петербург. Это позволит создать базу для более широкого использования ГЧП в условиях смешанной экономики, включая обеспечение многообразия моделей партнерства и использование развитых форм финансовых рынков для развития ГЧП на различных уровнях национальной экономики.

Как показал анализ приведенных выше примеров проектов государственно-частного партнерства они могут успешно применяться в различных сферах территориального развития, включая:

- транспортные системы;
- строительство объектов на государственных или муниципальных земельных участках за счет внебюджетных средств по инвестиционным договорам;
- инвестиционную деятельность до выполнения обязательств по инвестиционным договорам;
- объекты недвижимости после выполнения обязательств по инвестиционным договорам;
- объекты недвижимости в границах городов федерального значения, таких как Москва или Санкт-Петербург;
- переоформление прав на земельные участки и т.д.

Обобщая все вышесказанное, приходим к следующему выводу: для повышения инвестиционной привлекательности территории города необходимо более частое практическое использование процедур ГЧП. Для данного использования исключительно важно создавать необходимые условия, подробно описанные выше. Это обеспечение гарантий имущественных прав на землю и предоставление льгот по платежам за землю на период проектирования и строительства конкретных линейных и нелинейных объектов. Также важным фактором является развитие системы ипотечного кредитования, что позволит привлечь больше инвесторов. Для ускорения процедуры оформления сделок с землей необходимо упрощение соответствующих процедур. Важным аспектом является также содействие решению социальных проблем, в том числе жилищной. При управлении земельными ресурсами необходимо разработать методы определения приоритетных направлений развития градостроительной, коммунальной и промышленной инфраструктуры. И, наконец, для успешной реализации инвестиционных проектов необходимо тщательно прорабатывать их девелоперскими фирмами и государственными органами с активным участием рыночных институтов. Все эти меры позволят повысить инвестиционную привлекательность территории города и способствовать его развитию [19].

Для выполнения государственными органами поставленных перед ними задач по вовлечению городских земель в рыночный оборот с целью интенсификации социально-экономического территориального развития требуется качественное совершенствование системы управления земельными ресурсами. В связи с этим необходима разработка четкой государственной политики в области развития института ГЧП.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключении данной выпускной квалификационной работы хотелось бы подчеркнуть, что инвестиции действительно играют важную роль в успешной реализации крупных проектов на территории. Крупные проекты требуют больших финансовых вложений, и инвестиции могут быть ключевым фактором, определяющим успех или неудачу проекта.

В работе был проведен анализ инвестиционных проектов, реализованных на территории Санкт-Петербурга, и выявлено, что практически все модели ГЧП позволяют развивать инвестиционную деятельность в различных сферах территориального развития.

Также в работе была рассмотрена роль государства и бизнеса в привлечении инвестиций на территорию, а также механизмы реализации инвестиционных проектов, в том числе применение ГЧП. Для успешной реализации крупных проектов на территории необходимо активное привлечение инвестиций, а также эффективное управление инвестиционными ресурсами. Изменения в земельном законодательстве, активная государственная поддержка, применение инструментов ГЧП, а также участие специализированных экспертов могут существенно повысить шансы на успех крупных инвестиционных проектов на территории.

Таким образом, по результатам написания работы можно сделать вывод о том, что цель выпускной-квалификационной работы была достигнута – формулирование предложений, способствующих повышению инвестиционного потенциала территорий города Санкт-Петербург.

Кроме того, в соответствии с поставленной целью были выполнены следующие задачи:

- 1) ознакомление с теоретической научной базой по представленной теме;
- 2) изучение законодательной базы по представленной теме;

- 3) выявление роли землеустройства и кадастров в инвестиционной привлекательности города;
- 4) анализ потребности и целесообразности реализации крупных проектов;
- 5) анализ успешных и нереализованных проектов на территории Санкт-Петербург;
- 6) рассмотрение перспектив реализации программы комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге;
- 7) оценка эффективности инвестиций в реализации крупных проектов посредством SWOT анализа;
- 8) формулирование предложений, способных повысить инвестиционную привлекательность территории.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

[1] Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 года // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/

[2] Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/

[3] Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года № 136-ФЗ // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/

[4] Федеральный закон от 03.07.2016 N 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200754/

[5] Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) // КонсультантПлюс [Электронный ресурс].

[6] Федеральный закон "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 13.07.2015 N 224-ФЗ // КонсультантПлюс [Электронный ресурс].

[7] Федеральный закон "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 13.07.2015 N 224-ФЗ // КонсультантПлюс [Электронный ресурс].

[8] Федеральный закон "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ (последняя редакция) // КонсультантПлюс [Электронный ресурс].

[9] Федеральный закон "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" от 05.04.2013 N 44-ФЗ // КонсультантПлюс [Электронный ресурс].

[10] Федеральный закон "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" от 25.02.1999 N 39-ФЗ // КонсультантПлюс [Электронный ресурс].

[11] Федеральный закон "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" от 25.02.1999 N 39-ФЗ // КонсультантПлюс [Электронный ресурс].

[12] Федеральный закон "Об инвестиционных фондах" от 29.11.2001 N 156-ФЗ // КонсультантПлюс [Электронный ресурс].

[13] Федеральный закон от 13.07.2015 г. N 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве» КонсультантПлюс [Электронный ресурс].

[14] Закон Санкт-Петербурга от 22.12.2005 N 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" {КонсультантПлюс} [Электронный ресурс].

[15] Закон Санкт-Петербурга от 19.12.2018 N 763-161 "О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" (принят ЗС СПб 19.12.2018) [КонсультантПлюс] [Электронный ресурс].

[16] Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга" [КонсультантПлюс] [Электронный ресурс].

[17] Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524 (ред. от 13.12.2021) "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга" [КонсультантПлюс] [Электронный ресурс].

[18] Федеральный закон от 14.03.2022 № 58-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

[19] Письмо Росреестра от 06.05.2022 №07-3637-МС_22 Рекомендации по взаимодействию с СРО КИ по вопросу контроля за кадастровыми инженерами URL: <http://sromski.ru/01.01.04.01/5139.aspx>

[20] Рагулина Ю.В., Петрова Ю.И., Плахотников А.А., Елесина М.В. Государственно-частное партнерство: региональный опыт развития: монография. М.: Научная библиотека, 2014. 176 с.

[21] Засядь-Волк В. В. Земля и инвестиции. Формирование политики землепользования в регионах и городах / В. В. Засядь-Волк – Санкт-Петербург: Издательство СПбГУ, 2013.

[22] Засядь-Волк В.В. Земельные ресурсы как основа эффективного развития территории / В. В. Засядь-Волк // Вестник Санкт-Петербургского университета. Науки о Земле. – 2013. – Т.7, №2.

[23] ESCAP. Public-Private Partnerships for Sustainable Development in Asia and the Pacific//Практическое руководство – 2019. - С. 27-32.

[24] Jomo, K., A. Chowdhury, K. Sharma, and D. Platz. 2016. Public-private partnerships and the 2030 Agenda for Sustainable Development: Fit for purpose? (DESA working paper 148). UN Department of Economic and Social Affairs. [Электронный ресурс]. – URL: <https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/2288desaworkingpaper148.pdf>

[25] Администрация Санкт-Петербурга. Официальный сайт. [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.gov.spb.ru/press/governor/254788/>

[26] Асаул Н.А. Развитие аэропорта «Пулково» на условиях государственно-частного партнерства // Транспорт Российской Федерации. Журнал о науке, практике, экономике. 2009. №6 (25). [Электронный ресурс]. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-aeroporta-pulkovo-na-usloviyah-gosudarstvenno-chastnogo-partnerstva> (дата обращения: 01.05.2023).

[27] Деловой Петербург [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.dp.ru/a/2023/04/05/Nezdorovie-investicii>

[28] Качкин и партнеры. «Итальянцы уходят. Ковид вмешался в реконструкцию больницы №40». [Электронный ресурс] – URL: <https://www.kachkin.ru/italyancy-uhodyat-kovid-vmeshalsya-v-rekonstrukciyu-bolniczy-%E2%84%9640/>